

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID
FACULTAD DE GEOGRAFÍA E HISTORIA
Departamento de Geografía Humana



TESIS DOCTORAL

**Estudio geográfico de dos núcleos urbanos del area
metropolitana de Madrid (Alcobendas-San Sebastian de los
Reyes)**

MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR
PRESENTADA POR

Enrique Pozo Rivera

DIRECTOR:

Aurora García Ballesteros

Madrid, 2015

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID
Facultad de Geografía e Historia
Departamento de Geografía General y Humana

TP
1988
276-I



* 5 3 0 9 8 7 6 9 7 6 *
UNIVERSIDAD COMPLUTENSE

x-49-036832-7

**ESTUDIO GEOGRAFICO DE DOS NUCLEOS
URBANOS DEL AREA METROPOLITANA DE
MADRID
(ALCOBENDAS—SAN SEBASTIAN DE LOS
REYES)**

TOMO I

Enrique Pozo Rivera
Madrid, 1988



Colección Tesis Doctorales. N.º 276/88

© Enrique Pozo Rivera

**Edita e imprime la Editorial de la Universidad
Complutense de Madrid. Servicio de Reprografía
Noviciado, 3 - 28015 Madrid
Madrid, 1988
Ricoh 3700
Depósito Legal: M-19184-1988**

Autor: ENRIQUE POZO RIVIERA

ESTUDIO GEOGRAFICO DE DOS NUCLEOS URBANOS DEL
AREA METROPOLITANA DE MADRID (ALCOBENDAS-SAN
SEBASTIAN DE LOS REYES)

Directora: AURORA GARCIA BALLESTEROS
Catedrática de Geografía Humana

Universidad Complutense de Madrid
Facultad de Geografía e Historia
Departamento de Geografía General y Humana
Año 1.987

INDICE GENERAL

Capítulo I. Introducción.

1. Planteamientos, objetivos, fuentes y metodología	1
2 El espacio urbano en los diferentes enfoques geograficos	13
2.1 Introduccion	14
2.2. El enfoque de la ciudad en los estudios clásicos	14
2.3. El estudio de la ciudad en la nueva geografia	17
2.4 Las nuevas corrientes en Geografia Urbana	19
2.5 El analisis del espacio interno urbano	21
3 Una nueva unidad organizadora del espacio el Area Metropolitana	25
4. La configuracion del Area Metropolitana madrileña	31
4.1 Caracteristicas Generales	31
4.2. El proceso de formacion del Area Metropolitana de Madrid	31
4.2.1 El crecimiento espacial hasta la Guerra Civil.	
Una ciudad segregada	40
4.2.2 El crecimiento urbano de posguerra El periodo de autarquia	
1939-1955	44
4.2.3. La gran etapa de la promocion oficial 1956-1961	48
4.2.4 La etapa de fuerte crecimiento y liberalizacion del mercado	
de la vivienda 1962-1969	52
4.2.5 Una nueva etapa con una politica de corte monopolista	
1970-1976	59
4.2.6. Los años de la crisis economica	63
Notas al Capitulo I	65

Capítulo II. El desarrollo urbano en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

1 Introduccion	74
2. Las grandes etapas del crecimiento urbano	74
2.1. El lento crecimiento del periodo 1955-1965	81
2.2. El crecimiento en el periodo 1965-1978 La configuracion de los dos	
ensanches y la formacion definitiva de la Conurbacion	85
2.3 El acelerado crecimiento del periodo 1970-1975	92
2.4. La ultima etapa	100
Notas al Capitulo II	110

Capítulo III. La producción de suelo.

III.1. La promoción inmobiliaria	114
1 Fuentes y Metodología	114
2. La estructura de la promoción	124
2.1 Características generales	124
2.2 Los promotores	136
2.2.1 Los pequeños promotores	136
2.2.2 Los medianos promotores	141
2.2.3 Los grandes promotores	143
2.3 Las diferencias espaciales en la promoción	148
III.2. La propiedad rural	183
1 La propiedad rural en el Antiguo Régimen	184
2 La Desamortización	187
2.1 Características generales	187
2.2 La Desamortización Eclesiástica	189
2.3 La Desamortización Civil	191
2.4 La Desamortización del Patrimonio de la Corona	198
2.5 Las consecuencias de la Desamortización	199
3. La estructura de la propiedad rústica ante la urbanización	202
3.1 Las fuentes de estudio	202
3.2 La estructura de la propiedad: oposición entre Gran Propiedad y Pequeña Propiedad	205
3.2.1. La Gran Propiedad	206
3.2.2. La Propiedad Media	216
3.2.3. La Pequeña Propiedad	217
3.3 La estructura de la Propiedad Periurbana y el Crecimiento Urbano	218
3.3.1. La estructura de la propiedad en los primitivos ensanches de los años 60 y comienzos de los 70	219
3.3.2. La estructura de la propiedad en la zona de las nuevas áreas nacidas en los años setenta	220
3.3.3. La estructura de la propiedad en la zona de urbanización marginal	221
3.3.4. La estructura de la propiedad en las grandes urbanizaciones de tipo unifamiliar	223
3.3.5. La estructura de la propiedad en las zonas industriales	226

III.3. El Papel del Planeamiento urbano en el proceso de formación de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes	252
1. Introducción	252
2. Un antecedente: el ejemplo de la ciudad-satélite de La Moraleja	256
3. El Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid	259
3.1. El planeamiento en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes según el PGOU/AMM	262
3.2. Valoración del Plan de 1963 para ambos municipios	267
4. El Plan General de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes	269
4.1. Los objetivos del Plan General. Zonificación y ordenanzas	271
4.2. El desarrollo del Plan General de 1968	279
4.3. Valoración del Plan General de 1968 y su desarrollo	287
5. El Planeamiento Metropolitano hasta la instauración de la Democracia	290
6. La Política de Planeamiento reciente	295
III.4. La producción de suelo urbano	328
1. Introducción	328
2. La transformación de los antiguos núcleos rurales	331
3. La parcelación de fincas rústicas como forma de producción de suelo urbano	341
3.1. La localización de las parcelaciones. Análisis espacial	352
3.1.1. El mecanismo de las parcelaciones en Alcobendas	352
a) Las primeras parcelaciones en el contacto con el casco urbano	352
b) El crecimiento urbano a lo largo de la antigua carretera de Francia	357
- La expansión urbana hacia el sur	357
- La expansión urbana hacia el norte. El papel de las parcelaciones en la formación de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes	360
- La expansión urbana hacia el NW	363
3.1.2. a) El crecimiento urbano al norte de San Sebastián de los Reyes	378
b) El crecimiento urbano hacia el este. La extensión de San Sebastián de los Reyes hacia la carretera nacional N-I a Francia	382

c) El crecimiento urbano hacia el sur. La configuración de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes	384
d) El crecimiento urbano de San Sebastián de los Reyes hacia el NW	395
3.2 Conclusiones	399
4 La Urbanización Marginal	402
4.1. El núcleo marginal de La Zaporra	404
4.1.1. La formación del barrio marginal de La Zaporra	405
4.1.2. El desarrollo del núcleo de La Zaporra	408
4.2. El núcleo marginal de El Praderón	410
4.3. El barrio de La Hoya	412
5. Las nuevas áreas residenciales	416
5.1 El crecimiento urbano entre La Zaporra y el ensanche surgido en los años sesenta	423
5.1.1. La manzana Concilio	424
5.1.2. El Plan Parcial Buenos Aires	426
5.1.3. El crecimiento urbano en el polígono calle Constitución-Ruperto Chapi-Avenida de España-Queipo de Llano	427
5.1.4. El Plan Parcial Edificaciones Maldonado S.A. en San Sebastián de los Reyes	429
5.1.5. El Plan Parcial URESSA	430
5.1.6. Las últimas actuaciones: retención y revalorización del suelo	432
5.2. El crecimiento urbano hacia el Oeste en Alcobendas	435
5.3 El crecimiento urbano hacia el Sur en Alcobendas	438
5.3.1. La urbanización Estrella Polar	440
5.3.2. Plan Parcial Balcón del Norte	441
5.3.3. La urbanización de La Chopera	442
5.3.4. El Plan Parcial de Ordenación de la Constructora Arja	443
5.3.5. El Plan Parcial de Ordenación Paseo de la Chopera	444
5.4. El crecimiento urbano hacia el Noroeste en San Sebastián de los Reyes	446
5.4.1. El Área Residencial Lomas del Rey	447
5.4.2. El Área desarrollada mediante los Planes Parciales	448
6. Una nueva forma de crecimiento urbano. los intentos fallidos del Urbanismo Concertado	451

7. Las Urbanizaciones, un modo de producción de suelo urbano en la conurbación de Alcobendas-San Sebastián de los Reyes	455
7.1 Las pequeñas "urbanizaciones"	457
7.1.1. La urbanización Fuente Hito	457
7.1.2. La urbanización La Granjilla	458
7.2 Las grandes urbanizaciones	460
7.2.1. La urbanización Fuente el Fresno	461
7.2.2. La urbanización Ciudadcampo	465
7.2.3. El núcleo de La Moraleja	468
8. La Producción de Suelo Industrial	478
8.1. La producción de suelo industrial en los polígonos industriales	
8.1.1. El Polígono Industrial de Alcobendas	481
8.1.2. Los polígonos industriales de San Sebastián de los Reyes	482
8.2 La producción de suelo industrial fuera de los polígonos industriales	493
9. Producción de suelo para grandes equipamientos	495
III.5. El papel del precio del suelo	515
1. Introducción	515
2. Las teorías sobre la formación y evolución del precio del suelo	517
3. Fuentes y metodología	524
4. La evolución temporal de los precios del suelo	529
5. La distribución espacial de los precios del suelo	535
Notas al Capítulo III	561

Capítulo IV. El Paisaje Urbano.

1. Introducción	
2. Fuentes de estudio y metodología	589
3. La distribución general del suelo	597
4. La estructura de la propiedad urbana	602
4.1 Los propietarios de los solares	602
4.1.1. Los propietarios de solares en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes	603
4.1.2. Los propietarios de solares en las urbanizaciones exteriores	612
4.1.3. Los propietarios de solares en los polígonos industriales	616
4.2 Los propietarios del suelo edificado	618
4.2.1. Características generales de la estructura de la propiedad del suelo edificado	619

4.2.2.	Los propietarios del suelo edificado en la conurbación de ambos núcleos urbanos	625
4.2.3.	Los propietarios del suelo edificado en el núcleo de La Moraleja ..	635
4.2.4.	Los propietarios del suelo edificado en las zonas industriales	636
5.	La morfología urbana	660
5.1.	Un espacio urbano en vías de renovación El paisaje residencial en ambos cascos antiguos	662
5.1.1.	Un parcelario rural poco modificado	662
5.1.2.	La renovación de ambos cascos antiguos	665
5.1.3.	La edad de la construcción	667
5.1.4.	La altura de la edificación	668
5.1.5.	El valor catastral	670
5.1.6.	Las formas de edificación	671
5.2.	Un espacio urbano heterogéneo El paisaje residencial en ambos ensanches	672
5.2.1.	Un parcelario que se corresponde con las características de la parcelación	673
5.2.2.	Un espacio urbano con un alto grado de densificación	675
5.2.3.	Un paisaje urbano diversificado y diferenciado del resto de los núcleos urbanos	678
5.3.	La homogeneidad de las nuevas áreas residenciales	688
5.4.	La morfología urbana en los barrios de urbanización marginal	692
5.5.	La morfología urbana en las grandes urbanizaciones periféricas	693
5.5.1.	La morfología urbana en el núcleo de La Moraleja	694
5.5.2.	La morfología urbana en las urbanizaciones de Fuente el Fresno y Ciudadcampo	702
	Notas al Capítulo IV	791

Capítulo V. El proceso de industrialización en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

1.	Introducción	796
2.	Un proceso de industrialización paralelo al de urbanización	797
3.	El modelo de industrialización del Área Metropolitana Madrileña	800
4.	El proceso industrializador en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes	804
4.1.	Fuentes y metodología	804
4.2.	La industria de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes en el conjunto de la aglomeración madrileña	809

4.3. La industria en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes	810
4.3.1. El papel del Planeamiento Oficial	811
4.3.2. El papel de los factores económicos en la localización industrial	825
4.3.3. La localización industrial en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes	827
4.3.4. El crecimiento industrial en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes	833
4.3.5. Análisis de la estructura interna de la industria	839

Capítulo VI. Las transformaciones geodemográficas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

1. Introducción	890
2. La evolución de la población	891
2.1. La evolución de la población en el período 1900-1965	892
2.2. El espectacular salto demográfico del período 1955-1981	893
3. Una población inmigrante como factor primordial del crecimiento demográfico	900
4. Una estructura de la población dominada por su juventud	903
5. Una población activa baja y una alta tasa de desempleo	907
6. Las transformaciones en la estructura sectorial de la población activa	911
7. Una población con un nivel de instrucción bajo	919
Notas al Capítulo VI	962

Conclusiones	971
Bibliografía	983
Anexos	

I. INTRODUCCION

1. Planteamientos, objetivos, fuentes y metodología.

En el ámbito espacial formado por el Area Metropolitana de Madrid, los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes tienen un gran interés para un estudio de Geografía Urbana.

En efecto ambos municipios han sufrido un espectacular crecimiento en las últimas décadas que los ha transformado en una conurbación de más de 100 000 habitantes desde una realidad geográfica en la que constituían dos pequeños núcleos rurales de escasa población. Evidentemente el estudio de este proceso acelerado de crecimiento, tanto de sus etapas como el de los factores que lo han favorecido y el de los agentes responsables del mismo, es uno de los temas básicos del trabajo. Pero el interés de ambos municipios tiene, además, otros dos puntos esenciales. Por un lado el hecho de que en ellos se hayan producido dos formas de crecimiento metropolitano muy diferentes entre si, que conviven a una escasa distancia el uno del otro, conformando uno de los sectores de mayor segregación socio-espacial del Area Metropolitana de Madrid.

Así aparece en primer lugar el clásico crecimiento intensivo con altas densidades y graves déficits de equipamientos y servicios en el que junto a unos cascos antiguos más o menos intensamente renovados y densificados se encuentran los ensanches creados a lo largo de las grandes vías de comunicación, los "polígonos" de bloques colectivos de viviendas y los barrios de urbanización marginal; acompañado en muchos casos de zonas de asentamiento industrial, tanto calificadas como polígonos industriales como zonas fuera de ordenación. Una forma de crecimiento que tiene su mayor exponente en los sectores oriental y suroccidental del Area Metropolitana de Madrid.

Por otra parte también aparece un crecimiento mucho más extensivo, con menores densidades, mayor cantidad y calidad de los equipamientos y servicios, reservado para unas clases sociales de mayores recursos económicos. Este modelo se basa en la construcción de urbanizaciones de viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas, e incluso de bloques de vivienda colectiva de alta calidad y precio, sobre grandes fincas rústicas, en numerosos

ejemplos, y ha tenido un amplio desarrollo en el sector noroeste del Area Metropolitana de Madrid

Esta convivencia entre dos formas de crecimiento tan distintos es la responsable de que esta zona pueda ser considerada como verdaderamente singular dentro del Area Metropolitana. El analisis de esta dualidad de formas de crecimiento es uno de los temas de mayor interés de este trabajo.

Pero ademas ambos municipios presentan otra singularidad. El crecimiento acelerado que han sufrido en las últimas décadas ha terminado por lograr su unión física. Así se ha formado una verdadera conurbación apoyada en la carretera nacional N-I que constituye el mejor ejemplo de este fenómeno en el Area Metropolitana de Madrid.

Los objetivos del trabajo de investigación que se plantea están claramente interrelacionados con estos temas de interés anunciados.

El objetivo general y esencial es el estudio del proceso de transformación de dos antiguos núcleos rurales de escasa población en una gran conurbación de más de 100 000 habitantes en el norte del Area Metropolitana Madrileña. Se pretende analizar las causas y factores que han posibilitado este proceso, las etapas del crecimiento urbano, los agentes responsables del mismo y sus diferentes formas de actuación que se reflejan en una morfología urbana claramente heterogénea.

A su vez este objetivo general puede descomponerse en los siguientes objetivos parciales:

1. Analizar en el contexto del crecimiento urbano de Madrid las causas que han provocado "el salto metropolitano" en la década de los años sesenta a los municipios de su entorno entre los que se sitúan Alcobendas y San Sebastian de los Reyes.

2. Analizar las causas que explican la singularidad del desarrollo metropolitano de ambos municipios en el Area Metropolitana de Madrid al convivir dos formas de crecimiento tan dispares como el intensivo y el extensivo.

3. Analizar las diferentes etapas del proceso de crecimiento urbano de ambos municipios señalando las principales características de cada una de ellas en cuanto al tipo de agentes urbanos y sus formas de actuación, haciendo además hincapié en dos cuestiones fundamentales: la formación de la conurbación entre los dos núcleos urbanos y la

reproducción a escala de ambos municipios del esquema del "crecimiento a saltos" como consecuencia de las prácticas especulativas de retención de suelo ya conocidas en la periferia de la Capital.

4. Analizar el papel de los diferentes agentes urbanos responsables del crecimiento. En este sentido se centrará el estudio en las siguientes cuestiones:

- a. Analizar el papel de los propietarios del suelo en el crecimiento urbano señalando las características e influencias de la estructura de la propiedad y la incidencia de la morfología rural sobre la actual morfología urbana.
- b. Analizar la actuación de los principales agentes que han intervenido en la promoción inmobiliaria, señalando el número de agentes, sus características y el volumen de sus actuaciones en dos planos diferentes: el espacial, localizando sus actuaciones en ambos municipios y el temporal analizando los cambios que se han producido a lo largo de los años en la promoción inmobiliaria y que van encaminados, en líneas generales, hacia una creciente monopolización del sector.
- c. Analizar el papel que ha jugado la Administración en sus diferentes niveles en el proceso de crecimiento urbano. En este sentido se estudiarán el conjunto de normas y planes emanados tanto de la Administración Central como de la Metropolitana (COPLACO) y Local, poniéndose de manifiesto los puntos siguientes:
 - La ausencia de planeamiento y de una mínima normativa hasta 1963, con lo que gran parte del crecimiento se realizó en un marco de clara ilegalidad.
 - El escaso papel representado por el Plan General del Área Metropolitana de 1963, incumplido prácticamente desde su redacción y desbordadas con rapidez sus previsiones.
 - El papel de legalización a posteriori del crecimiento como norma del Plan de 1963 y sobre todo del Plan General de 1968.
 - El grado de incumplimiento generalizado del Plan de 1968, modificado en gran parte por la figura del Plan Parcial y con una escasa preocupación por el tema de los equipamientos y los servicios urbanos, arrinconado por el deseo de creación masiva de suelo residencial e industrial.
 - La permisividad municipal a la hora de concesión de licencias sin una excesiva preocupación por las ordenanzas vigentes.

5. Analizar las diferentes formas de producción de suelo en ambos municipios a lo largo del tiempo señalando sus características y su reflejo en la actual morfología urbana. En este sentido se analizará el proceso de renovación de ambos cascos antiguos, la creación

de los ensanches de los años sesenta mediante la parcelación masiva de fincas rústicas, la aparición y desarrollo de la urbanización marginal, la gran promoción de los "polígonos" de paquetes de vivienda de los años setenta y ochenta y, por último, el desarrollo de las urbanizaciones unifamiliares de gran calidad, a partir de grandes fincas rústicas, en ambos municipios.

6. Analizar la morfología urbana resultante de la actuación de los diversos agentes urbanos a lo largo del tiempo. En este apartado los objetivos serán los siguientes.

- a. Conocer la estructura de la propiedad urbana por cuanto resulta imprescindible para conocer los grupos sociales de quienes depende, directa o indirectamente, el futuro de las dos ciudades, así como para explicar su organización interna.
- b. Analizar el paisaje urbano a través del estudio de variables como: altura y edad de los edificios, superficie de las parcelas, superficie construida, valor catastral, etc., poniendo de manifiesto la heterogeneidad del paisaje urbano en consonancia con la actuación de agentes con formas de producción del suelo muy diferentes para clases sociales también muy distintas por su nivel de recursos económicos.

7. Analizar el proceso de industrialización de ambos municipios señalando las causas del mismo, los factores de la localización industrial y la interrelación con el proceso de urbanización, además de las características de la estructura industrial.

8. Analizar el acelerado crecimiento de la población en consonancia con un acelerado crecimiento urbano e industrial, estudiando el proceso de transformación de las características de una población en vías de envejecimiento y dedicada sobre todo a las actividades del sector primario, a una población joven, de origen inmigrante en su mayor parte y vinculada a las actividades propias de los sectores secundario y terciario.

Además se pretende analizar la población poniéndose de manifiesto las diferencias espaciales existentes en el interior de ambos municipios, en relación con las distintas zonas que se pueden distinguir como consecuencia de un heterogéneo, en sus características, proceso de crecimiento urbano.

En aras del cumplimiento de toda esta serie de objetivos se organizan los distintos capítulos de la Tesis Doctoral.

Así en el capítulo I se pretende insertar el proceso de crecimiento urbano de ambos municipios en el largo proceso de formación y desarrollo del Área Metropolitana de Madrid. En el capítulo se pasa revista a las diferentes etapas que se han sucedido en el crecimiento urbano de la Capital desde la redacción del Plan de Ensanche en la segunda mitad del siglo XIX, para más tarde hacer hincapié en las condiciones, causas y factores que posibilitaron el "salto" del crecimiento hacia los municipios cercanos.

A continuación, en el capítulo II se analiza el proceso de crecimiento de ambos municipios desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta la actualidad, proceso en el que se pueden diferenciar una serie de etapas con características propias en cuanto al ritmo de construcción, el planeamiento, la política de vivienda, etc., que son estudiadas detalladamente.

En el capítulo III se entra en uno de los temas de mayor interés en el trabajo. Se trata del análisis de los diferentes agentes urbanos responsables del proceso de crecimiento y del estudio de las formas de producción de suelo que se han sucedido a lo largo de los años como consecuencia de la actuación de esos agentes. A lo largo de este capítulo se analiza la promoción inmobiliaria desde la segunda mitad de los años cincuenta poniéndose de relieve el número de agentes, el tamaño de sus actuaciones, y su localización, y sobre todo la evolución que con los años sufre la promoción inmobiliaria hacia una reducción en el número de agentes, un aumento en el tamaño de las actuaciones, una mayor profesionalización en el sector con el peso cada vez más importante de la empresa inmobiliaria sobre el pequeño promotor individual, y en definitiva, una progresiva tendencia hacia la monopolización en el sector de la promoción inmobiliaria.

También se analiza en este capítulo el papel de la propiedad rural, su influencia en el proceso de crecimiento urbano, marcándose la diferencia existente entre una propiedad rural muy repartida y una presencia importante de la gran propiedad, lo que ha contribuido a la convivencia de formas de producción de suelo y de una morfología urbana, muy diferente en cada caso.

Así mismo se analiza el papel del planeamiento, tanto por su ausencia como, posteriormente, por su escaso respeto ante la permisividad de las corporaciones locales que favorecía claramente las estrategias de los promotores inmobiliarios y los propietarios del suelo.

En el capítulo IV se pasa a analizar uno de los temas más significativos en todo estudio de Geografía Urbana. Se trata del análisis de los precios del suelo, tema que presenta un

doble interes en ambos municipios. En primer lugar porque es un factor que explica el "salto" del crecimiento a estos municipios; y en segundo lugar por su gran importancia para entender la propia estructura interna de ambas ciudades.

A continuacion, en el capitulo IV, se aborda el estudio del paisaje urbano, consecuencia de la actuacion de los distintos agentes a lo largo del tiempo. En el capitulo se analiza en primer lugar la estructura de la propiedad, tanto del suelo construido como del aun vacio, es decir de los solares, estableciendose una tipologia de propietarios que pone de manifiesto que grupos sociales controlan el suelo urbano en ambos municipios; para en segundo lugar pasar al estudio de los elementos puramente morfologicos del mismo, expresados numericamente en una serie de cuadros y reflejados en una amplia cartografia que cubre la totalidad de las zonas delimitadas en los dos municipios.

En el capitulo V se analiza el proceso de industrializacion, proceso paralelo al de urbanizacion, que se estudia en aspectos tan importantes como el de los factores de localizacion industrial, las etapas del crecimiento industrial y las caracteristicas del tejido industrial de ambos municipios.

Por ultimo en el capitulo VI se estudia el acelerado crecimiento demografico que supone el paso de una poblacion de unos 4000 habitantes a otra de mas de 110.000 habitantes en tan solo treinta años. Se analiza este proceso y sobre todo se estudia las caracteristicas de la poblacion actual en un doble plano. Por un lado poniendo de manifiesto el cambio de las caracteristicas por edad, sexo y actividad de la poblacion actual con respecto a la de los años cincuenta, y por otro lado analizando las diferencias espaciales existentes desde el punto de vista geodemografico entre las distintas zonas de ambos municipios.

Para la elaboracion del trabajo con la metodologia antes senalada y los objetivos expuestos era necesario contar con un conjunto de fuentes que aportasen la informacion precisa de base. En este sentido a lo largo de cada capitulo de la Tesis Doctoral se comentara detalladamente cada fuente utilizada. Sin embargo en estas lineas es interesante destacar las principales fuentes utilizadas en la investigacion.

En primer lugar un buen conjunto de fuentes pueden englobarse bajo la calificacion de fuentes cartograficas. Evidentemente su importancia y utilidad esta fuera de toda duda. Por un lado han permitido el estudio del crecimiento urbano de los dos municipios al contar en cada momento con la suficiente cartografia que reflejaba esa nueva realidad espacial, y en segundo lugar ha posibilitado la espacializacion de gran parte de las variables obtenidas de la pluralidad de fuentes estadisticas consultadas.

Por lo que se refiere al primer aspecto, el capítulo en el que se analiza el crecimiento urbano e industrial de los dos municipios hasta la formación de la conurbación actual, así como el de las formas de producción de suelo, se han apoyado en parte en el análisis de fuentes cartográficas. Entre ellas destacan dos tipos de fuentes. Por un lado la serie de fotografía aérea correspondiente a los años de 1957, 1965, 1972, 1975, 1980 y 1983. Esta serie cubre por su antigüedad todo el periodo de crecimiento de ambos municipios ya que su inicio se centra a finales de la década de los años cincuenta, y por otro lado la serie de los Mapas Topográficos Nacionales de la hoja número 534 de los años 1875, 1937, 1947, 1972 (con datos de 1970) y 1976, a los que se añaden los diferentes mapas a escala 1:25 000, 1:10 000, 1:5 000 y 1:2 000 elaborados por la antigua COPLACO desde comienzos de los años setenta, así como la cartografía elaborada en 1967 en base a la redacción del Plan General de ambos municipios de dicho año, al igual que la cartografía realizada para los recientes Planes Generales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Además, por su importancia se debe destacar la cartografía que acompaña al Catastro de Rústica de ambos municipios de 1956. Su importancia radica precisamente en la fecha. Es en los años finales de los cincuenta cuando comienzan el "salto metropolitano", aún timidamente, en ambos municipios. Esta cartografía compuesta por planimetría a escala 1:25 000, 1:5 000 y 1:2 000 permite el conocimiento de la realidad de esos dos municipios inmediatamente antes del comienzo del crecimiento urbano, con especial mención por su utilidad a la hora de conocer las características del parcelario rural, tanto las puramente físicas (tamaño y forma de las fincas, cañadas, endas, lindes, etc.) como las que hacen referencia a la propiedad de las mismas. Si se tiene en cuenta que en el proceso de reproducción de suelo urbano ha tenido una gran importancia la influencia de la antigua propiedad rural, es evidente el interés que tiene el Catastro de Rústica como fuente de estudio, tanto en su base cartográfica como en su información estadística.

En cuanto a la espacialización de las variables obtenidas en las fuentes estadísticas consultadas hay que destacar la serie de mapas elaborados con las variables analizadas de ambos Catastros de Urbana en el capítulo dedicado a la morfología urbana. La base cartográfica utilizada ha sido el parcelario que acompaña a las Fichas de la Contribución Territorial Urbana de ambos municipios. Así mismo se han elaborado otros mapas a partir de distintas fuentes como las licencias de construcción de obra mayor, los precios del suelo por calles de ambos municipios, etc., con lo que se consigue una visualización y localización detallada de los distintos fenómenos estudiados. La escala utilizada para esta cartografía oscila entre 1:10 000 y la 1:2 000. Así los mapas de distribución de precios del suelo por calles se han elaborado en la escala 1:10 000, mientras que en el capítulo de la morfología urbana como consecuencia de la utilización como unidad espacial de análisis de

la finca se elaboraron mapas a escala 1:2.000 en los que aparecían claramente delimitadas las manzanas y la totalidad de las parcelas. Únicamente en las grandes promociones o polígonos de viviendas construidos en la periferia de los dos núcleos urbanos desde los años setenta, así como en las distintas urbanizaciones de La Moraleja, se empleó una menor escala, la 1:5.000 y la 1:10.000 ante la gran homogeneidad de las construcciones que posibilitaba el abandono de la manzana y la parcela como unidad de análisis, sustituyéndola por el conjunto de la promoción o urbanización.

Un segundo tipo de fuentes esenciales ha sido el de las fuentes estadísticas. Si las anteriores facilitaron la visualización de la realidad geográfica de ambos municipios, éstas posibilitaron el material de base imprescindible para la elaboración de la Tesis Doctoral.

En este sentido hay que recordar que el objetivo esencial del trabajo era el estudio del proceso de crecimiento urbano de ambos municipios desde la realidad geográfica de los dos núcleos rurales a su configuración como dos ciudades-dormitorios de Madrid. Se trataba de analizar las diferentes etapas por las que ha pasado ese proceso, los agentes responsables del mismo así como sus formas de actuación, y por último su reflejo espacial en una determinada morfología urbana, por otra parte heterogénea como consecuencia de la diversidad de agentes y formas de actuación de los mismos tanto en la producción de suelo urbano como en general en el sector de la construcción de viviendas.

Para el análisis de este objetivo se han utilizado una serie de fuentes entre las que se pueden destacar las siguientes:

En primer lugar, como ya se ha adelantado anteriormente, se ha procedido al estudio detallado del Catastro de Rústica de ambos municipios realizado en 1955. Con ello se pretendía constatar la importancia que ha tenido la propiedad del suelo rústico en el proceso de crecimiento urbano. Evidentemente la existencia de una propiedad muy repartida o concentrada en pocas manos tiene una incidencia directa en el proceso de producción de suelo urbano, a este fin el análisis de ambos catastros ha permitido obtener una serie de conclusiones importantes sobre la influencia de la estructura de propiedad, así como de la antigua morfología rural en el actual parcelario urbano.

En segundo lugar se ha contado con el análisis de la totalidad de licencias de construcción de obra mayor en ambos municipios para el periodo de mayor ritmo de construcción, el periodo 1963-64 al 1982-83. Con su análisis se posibilitaba el conocimiento de uno de los principales agentes del crecimiento urbano: la actuación de los promotores inmobiliarios. Con los datos que proporciona la licencia de obra se ha podido constatar el

numero y las características de los promotores que han actuado a lo largo de ese periodo de tiempo, el tamaño de las operaciones, su localización temporal y espacial, y sus características morfológicas más importantes.

Una tercera fuente importante por cuanto permitía el estudio de uno de los agentes urbanos más significativos, la Administración en todos sus niveles: local, metropolitano y estatal, ha sido la consulta de todo el conjunto de Planes y medidas de todo tipo que se han sucedido en los últimos años y que han tenido una incidencia decisiva en el proceso de crecimiento urbano de ambos municipios. Así se ha consultado prácticamente la totalidad de los Planes Generales y Sectoriales de ámbito metropolitano desde el Plan General de 1941 a las Directrices territoriales de 1981, pasando por el Plan General de 1963 y los distintos Planes Generales y Parciales, ordenanzas y otras medidas de ámbito exclusivamente local, destacando el Plan General de 1968 de ambos municipios, los nuevos Planes Generales municipales aprobados en los años ochenta y el elevado número de Planes Parciales que venían a desarrollar y en gran medida a modificar las directrices del planeamiento general. La consulta de todos estos Planes en los dos Archivos Municipales o en otros organismos ha puesto de manifiesto como el proceso de crecimiento urbano se ha realizado prácticamente a espaldas de los mismos, tanto por su ausencia, lo que implica unas características de ilegalidad en el crecimiento muy notables, como por su total o parcial incumplimiento ante la permisividad municipal y metropolitana existente.

Otra de las fuentes utilizadas ha sido el Índice de Valores o Arbitrio sobre Incremento del Valor de los Terrenos de ambos municipios. Se han utilizado los valores deflactados o no de los precios del suelo por calles desde finales de los años cincuenta hasta los años ochenta. La razón es doble, por un lado porque una de las causas fundamentales para que se produjera el "salto" del crecimiento urbano a ambos municipios reside en el bajo precio del suelo, y en segundo lugar porque a lo largo de los últimos años existe una correlación estrecha entre crecimiento urbano, estructura urbana y precios del suelo, con lo que el estudio de este último aspecto es de primordial importancia para el conocimiento de la estructura interna de la ciudad y su evolución.

Uno de los objetivos del trabajo era el análisis del proceso de crecimiento urbano, los agentes que lo dirigían y sus formas de actuación; pero también es un objetivo importante el estudio del producto de su acción, en una palabra, el análisis de la morfología urbana resultante. En este sentido destaca el papel que ha jugado en este trabajo la utilización del Catastro de Urbana de ambos municipios. Su consulta con los problemas que se relatan en el capítulo correspondiente (1), ha permitido analizar dos temas esenciales dentro de todo trabajo de Geografía Urbana. En primer lugar el conocimiento de la estructura de la

propiedad urbana actual, tanto del suelo construido como de los solares, con lo que se podían alcanzar una serie de conclusiones fundamentales sobre los colectivos que verdaderamente controlan ambas ciudades y su futura evolución, y en segundo lugar el estudio en profundidad de la morfología urbana actual derivada de la explotación exhaustiva de buena parte de los datos físicos y fiscales del Catastro de Urbana, plasmados así mismo en una serie de cuadros y sobre todo en un amplio número de planos de diferentes escalas en cada una de las zonas bien diferenciadas que se pueden distinguir en ambos municipios.

Ahora bien al igual que ambos municipios han sufrido un acelerado proceso de crecimiento urbano, al mismo tiempo y claramente interrelacionado con él también han sufrido un acelerado crecimiento industrial hasta el punto de señalar que uno de los factores que han provocado ese desarrollo urbano ha sido precisamente esta creciente localización de la industria en los dos municipios. Proceso de urbanización y de industrialización están, pues, claramente imbricados, siendo difícilmente separables el uno del otro, y por ello en este trabajo se consagra un capítulo al estudio del desarrollo industrial. A este fin se han utilizado entre otras fuentes, los listados industriales elaborados por la empresa METRA-SEIS para diversos años, al igual que los Cuadernos de Localización Industrial de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes realizados por la Cámara de Comercio e Industria de Madrid. Con estas fuentes además de los datos obtenidos del Catastro de Urbana, de las licencias de Construcción y de otras fuentes se ha conseguido analizar las diferentes etapas del crecimiento industrial así como la estructura interna de la industria en ambos municipios.

Por otra parte este crecimiento urbano e industrial tiene un reflejo lógico en un acelerado proceso de crecimiento demográfico, en este sentido se debe indicar que el objetivo del trabajo no radica únicamente en el estudio de este proceso de crecimiento que supone que los dos municipios pasen de los escasos 4.000 habitantes de 1955 a los más de 110.000 habitantes de 1983, sino que tan importante como esto es la transformación de las características de esa población. De un colectivo inmerso en una dinámica demográfica lánguida, con un creciente envejecimiento y saldos migratorios negativos se pasa a dos ciudades con una población joven, de origen inmigrante y vinculada a las actividades del sector secundario y terciario con un ínfimo sector primario.

El estudio de estas dos cuestiones demográficas se ha realizado mediante el análisis de los datos estadísticos de una serie de censos y padrones municipales. En concreto se han utilizado los censos de 1940, 1960, 1970 y 1981 y los padrones de 1963 y 1975, con especial mención sobre todo para el censo de 1981, el más reciente, que ha supuesto la base estadística para el estudio de la estructura geodemográfica de las diversas zonas

diferenciadas en ambos municipios. En este último Censo el estudio se ha basado en una explotación solicitada al INE para ambos municipios realizada para un conjunto de variables que recogen las principales características de la población por edad, estado civil, sexo, sectores económicos, ramas de actividad, niveles socioprofesionales y niveles de instrucción, además del análisis del origen de la población. Todas estas variables se solicitaron a nivel general de ambos municipios y también con una desagregación espacial inferior que venía a corresponderse con las grandes zonas delimitadas en los dos municipios.

Por último otro tipo de fuentes de gran interés son las que podríamos denominar como bibliográficas-documentales. No se puede decir que sean numerosos los documentos existentes sobre ambos municipios, más bien hay que señalar que en gran parte quedan subsumidos en estudios mucho más generales y que cuando aparecen suelen remontarse a periodos históricos muy antiguos. Este último hecho es bien patente en las dos únicas monografías existentes referidas a San Sebastián de los Reyes. La primera es la de A. Meneses García titulada "Orígenes de San Sebastián de los Reyes y Torrejón de la Calzada" publicada por los *Anales del Instituto de Estudios Madrileños* en 1967 y la segunda la de L. Montero García titulada *Crónica de San Sebastián de los Reyes*, elaborada en 1890.

Mucho mayor interés presentan dos artículos inmersos claramente dentro del campo científico de la Geografía. En primer lugar ha sido de gran utilidad el trabajo de A. García Ballesteros "El sector Nordeste del Área Metropolitana Madrileña", publicado por la revista *Estudios Geográficos* en 1969. En este artículo la autora analiza los núcleos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes junto a los ya integrados en la Capital de Fuencarral y Hortaleza, haciendo hincapié en su proceso de transformación en "pueblos dormitorio" (2) y apuntando, además, en los dos municipios que nos ocupan en este trabajo, algunas de las características que tendrán su configuración en los años posteriores a 1965, año en el que se termina el trabajo señalado (3). En segundo lugar hay que mencionar así mismo el artículo de Felipe Fernández García titulado "Alcobendas y San Sebastián de los Reyes: una conurbación en el Área Metropolitana Madrileña", publicado en la revista *Estudios Geográficos* en 1982, en el que se hace una breve exposición de las etapas de crecimiento de ambos núcleos urbanos (4).

Al margen de estos estudios concretos habría que destacar ya una serie más prolija de publicaciones en los que ambos municipios quedan estudiados en una u otra faceta pero siempre inmersos en un ámbito espacial mucho más amplio como es el Área Metropolitana de Madrid, este es el caso de los trabajos de Vinuesa Angulo, López Gómez A., Valenzuela Rubio M., García Ballesteros A., Bengoa Berriain J., Santos Preciados JM., Estébanez Álvarez J.

etc... De entre ellos se pueden destacar el de A. López Gómez "Desarrollo del área suburbana próxima" (5) en *Madrid: Estudios de Geografía Urbana*, publicado en el año 1981, o el de Bengoa Beriain titulado *Características y evolución de la población en seis municipios de la Área Metropolitana de Madrid: Alcalá de Henares, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Getafe, Leganés, y Alcorcón*, en los que se ha hecho un mayor hincapie en el análisis a escala municipal (6).

Para terminar habría que señalar la importancia como fuente de los respectivos Planes de Acción Inmediata de los dos municipios. Su importancia como fuente de estudio es indiscutible por varias razones en primer lugar por su fecha de aparición, 1979-1980, por lo que permite un conocimiento bastante reciente de las características de ambos municipios. En segundo lugar por aportar una gran riqueza de información que puede dividirse en los tres tipos de fuentes señaladas. En efecto, en el PAI se recogen gran parte de los datos estadísticos de otras fuentes como el Censo y el Padrón de Población, el Registro de Solares, el Censo de Viviendas, las Licencias de Construcción, etc., además de otras totalmente distintas como datos recogidos de encuestas a promotores, un censo de usos del suelo, etc... También en el PAI se recoge prácticamente la totalidad del planeamiento a escala metropolitana y local, y así mismo se elabora una amplísima cartografía temática de gran interés para el análisis de nuestro trabajo. Sin embargo el mayor problema deriva de su propia finalidad. El PAI pretende un conocimiento detallado de la realidad actual en base a poner de manifiesto los principales problemas de ambos municipios y desarrollar sobre ello una política de "acciones inmediatas" que los resuelvan, por ello en gran parte el trabajo es puramente descriptivista y no se ocupa del análisis del proceso urbano y social que ha provocado esa realidad geográfica. De todas formas el valor del PAI como banco de datos es indiscutible y ha sido de gran utilidad en este trabajo, tanto los diferentes volúmenes referidos a temas como estructura urbana, planeamiento, estructura social y equipamientos, etc., como los dos Documentos para Difusión Debate publicados por la COPLACO en 1981 y redactados por el mismo equipo encargado del PAI, dirigido por d. Luis Moya González, para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes (7).

2. El espacio urbano en los diferentes enfoques geográficos.

2.1. Introducción.

Dentro de la Geografía, la ciudad puede ser estudiada desde dos enfoques bien diferentes que se complementan. En primer lugar se la puede considerar dentro de un ámbito espacial más amplio, teniendo en cuenta que se integra dentro de una red urbana formada por un número determinado de ciudades y que a su vez ejerce una serie de influencias sobre un área inmediata de mayor o menor extensión. Desde este punto de vista el análisis de la ciudad queda inmerso en toda la línea de investigación que hace hincapié en el análisis regional y de los sistemas urbanos, donde la ciudad es estudiada sobre todo teniendo en cuenta los diferentes elementos que la relacionan con el espacio exterior.

Pero también cabe el estudio de la ciudad desde otra perspectiva. El análisis del espacio interior de la misma, y el de las formas del crecimiento de la ciudad es el otro enfoque fundamental que se puede señalar en Geografía Urbana.

En este trabajo se estudia la ciudad desde esta segunda perspectiva. Se analiza fundamentalmente el proceso de transformación de dos antiguos núcleos rurales en una gran "conurbación" de más de 100.000 habitantes, en una línea de investigación en la que se ha abordado en primer lugar el estudio de los diferentes agentes urbanos que modelan el espacio, a continuación los procedimientos que utilizan, es decir las distintas formas de producción del suelo urbano, y por último el paisaje que resulta de ello, una morfología urbana actual heterogénea en función de las distintas formas de producción del suelo empleadas por el conjunto de agentes urbanos desde finales de los años cincuenta.

Ahora bien, como se ha señalado al principio, ambos enfoques no se contraponen y menos en el caso de Madrid, pues es evidente que no se puede entender la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes sin tener en cuenta que está inmersa en la realidad espacial del Área Metropolitana Madrileña sin la que sería difícilmente explicable. Por ellos se ha intentado primero insertar ese proceso de transformación acelerada de dos municipios rurales en una poblada conurbación en el propio proceso de formación y crecimiento del Área Metropolitana de Madrid para posteriormente pasar a analizar detenidamente las características esenciales de esa transformación y la morfología urbana que resulta de ella.

Producción del suelo y morfología urbana son pues los dos temas básicos del estudio que se aborda. Pero antes de iniciarlo creemos de interés señalar los diversos enfoques que se han sucedido en Geografía Urbana acerca del estudio del espacio de la ciudad.

2.2 El enfoque de la ciudad en los estudios clásicos

El interés por los temas urbanos adquiere una notable importancia durante el siglo XIX vinculada a la preocupación creciente existente sobre las consecuencias de la revolución industrial en el deterioro del medio urbano de una buena parte de las ciudades europeas de la época. Esta preocupación hizo que numerosos autores procedentes de muy distintos ámbitos de la sociedad se preocupasen del tema, con diferentes puntos de vista. Dentro de este conjunto de personas preocupadas por los temas urbanos se pueden citar a clérigos, médicos higienistas, literatos, políticos, científicos sociales, etc... Por otra parte como ha señalado recientemente C. Carreras (8), durante el siglo XIX se pueden diferenciar dos enfoques en el análisis de la ciudad. Por un lado el denominado enfoque Utópico en el que se concibe a la ciudad como un modelo teórico de organización social perfecta en el que se distinguen dos corrientes, la "progresista" que hace hincapié en el progreso industrial y la "culturista" formada por quienes rechazan en mayor o menor grado ese progreso industrial. Por otro lado el segundo enfoque sería el Estadístico siguiendo con una tradición que se remonta a las descripciones de ciudades realizadas por la literatura de viajes o los diccionarios enciclopédicos de siglos anteriores. Evidentemente todas estas obras tienen una finalidad claramente descriptivista y en el caso de la literatura de viajes con una marcada visión subjetivista en función del narrador. Ahora bien en los diccionarios aparece ya un intento de sistematización al tratar ya no de una ciudad en concreto sino de todas las ciudades del territorio analizado, además hay una mayor preocupación por la cuantificación y la enumeración de algunas de las características urbanas más importantes, que se deja notar en varios ejemplos realizados a lo largo del siglo XIX que se benefician del desarrollo de la estadística en esos años.

En contraste con esta preocupación por la ciudad que reflejaban los numerosos libros de viajes existentes, los diccionarios, la misma preocupación de los escritores de la época etc., la Geografía muestra un cierto retraso por los temas urbanos que sólo comenzará a solventarse a finales del siglo XIX. Será precisamente en los años finales del siglo cuando esa preocupación cobrará cuerpo dentro de la Geografía Humana y más concretamente en Alemania.

La figura clave en esos años dentro de la Geografía Alemana es, sin duda, la de Friedrich Ratzel al que se debe una de las primeras definiciones conocidas de la ciudad (9), aunque evidentemente dentro de los esquemas claramente ambientalistas de la geografía alemana de la época. En efecto en estos años el tema esencial de la Geografía era el de las relaciones entre el hombre y la naturaleza; y la preocupación por la ciudad responde en gran medida a ello. Así en su Antropogeografía y en obras posteriores, Ratzel se preocupa fundamentalmente de los temas etnográficos o del estado, incluyendo el análisis de la ciudad en un planteamiento más general conocido como Geografía de los asentamientos humanos donde se hacía hincapié en la importancia del medio físico en el análisis urbano dentro del más puro ambientalismo. Así es explicable la temática dominante en esta tendencia. Por un lado el análisis de la casa urbana, haciendo hincapié sobre todo en los materiales de construcción y por otro lado el estudio de la propia localización de la ciudad y las características del plano en relación con los condicionantes impuestos por el medio físico.

Esta temática realmente escasa comparada con la importancia que tiene el estudio del mundo rural, siguió siendo dominante en los discípulos de Ratzel hasta el punto de que mediante la combinación de ambos temas se llegó a la elaboración de numerosas tipologías morfológicas.

Dentro de este enfoque morfológico el estudio de las ciudades tendrá un gran desarrollo a partir de una serie de trabajos de casos concretos en la escuela geográfica francesa, representada fundamentalmente por la figura de Raoul Blanchard y sus dos estudios más significativos correspondientes a las ciudades de Grenoble (1911) y Montreal (1947).

Ahora bien, esta preocupación por la ciudad, se va a inscribir dentro del enfoque claramente regional de la Geografía francesa.

En principio la preocupación por la ciudad se va a producir con un cierto retraso en comparación a la Geografía alemana. Los geógrafos franceses mostraron desde fecha muy temprana su mayor interés por los temas rurales o físicos convirtiendo además a la región en el campo fundamental de su estudio. En este contexto el estudio de la ciudad subrayaba su papel regional.

En este sentido la influencia que ha tenido Raoul Blanchard ha sido decisiva por cuanto sus monografías se convirtieron en la base metodológica y conceptual que sirvió de modelo para un buen número de trabajos de Geografía Urbana en todo el mundo.

La metodología de R. Blanchard concebía el estudio de la ciudad desde una triple perspectiva

En primer lugar se debía estudiar la relación existente entre los factores naturales y el origen y el desarrollo de la ciudad. Atendiendo a este objetivo aparecía como un punto esencial el estudio de la situación o emplazamiento de la ciudad.

En segundo lugar se analizaba la evolución urbana desde un punto de vista claramente historicista hasta llegar a la configuración actual de la ciudad.

En tercer lugar un punto fundamental en el estudio de la ciudad es el de las funciones urbanas. A través del análisis de cada función se llega al establecimiento de tipologías funcionales de las ciudades que posteriormente será uno de los temas más desarrollados en el enfoque cuantitativista de la Nueva Geografía tras la II Guerra Mundial

Aparte de estos tres grandes temas también dentro de los estudios ya clásicos aparecen otros aunque con una importancia secundaria. Entre ellos se puede destacar por un lado el creciente papel de los estudios demográficos y no sólo en relación a las funciones sino, sobre todo, en cuanto la población es un elemento que justifica la ciudad y forma parte de su estructura. Por otro lado también tuvo importancia el estudio del espacio interno de la ciudad pero con un matiz marcadamente morfológico. Volvían a ponerse de relieve temas como la situación o emplazamiento de cada ciudad y sus consecuencias sobre el plano y la morfología, y por supuesto se intentaba construir diversas tipologías morfológicas en base a los diferentes elementos que configuran el paisaje urbano de una ciudad.

También vinculada a esta geografía urbana clásica se encuentra el enfoque de la Ecología Humana desarrollada en EE.UU. en torno a la escuela de sociología de Chicago en las primeras décadas del siglo XX. Esta escuela basándose en el hecho de la existencia de relaciones entre los grupos de población de áreas distintas de la ciudad y la morfología de estas áreas desarrolló la idea de la competencia por el espacio urbano entre los distintos grupos sociales o étnicos y a partir de ello llegó a la elaboración de una serie de modelos acerca de la organización del espacio urbano en función del uso predominante del suelo. El primero de esos modelos fue elaborado por E. W. Burgess en 1925 sobre el estudio de la disposición sectorial de los usos del suelo en Chicago; posteriormente este modelo fue generalizado de forma inductiva para su aplicación a las demás ciudades; a este modelo siguieron los de H. Hoyt en 1939 y el de C.O. Harris y E.L. Ullman en 1945.

2.3. El estudio de la ciudad en la "Nueva Geografía"

Tras la II Guerra Mundial se inicia en la Geografía una etapa que se caracteriza por una mayor heterogeneidad de corrientes y una mayor diversidad de los estudios urbanos.

Mientras que en Francia la Geografía clásica mantuvo sus presupuestos, la Geografía anglosajona sufrió un cambio importante. Aproximadamente desde 1950 se plantea en ella y en el denominado grupo sueco de Lund el cambio desde una Geografía regional, idiográfica e inductiva, a una Geografía general, nomotética y deductiva (10). Del viejo concepto de la Geografía de Harshorne para quien "la geografía se ocupa de proporcionar una descripción y una interpretación precisas, ordenadas y racionales del carácter variable de la superficie terrestre" (11) se pasa al planteamiento de que la geografía debe preocuparse por el establecimiento de leyes generales y la capacidad de predecir las líneas fundamentales del proceso espacial. Este planteamiento ya había sido adelantado por Christaller en 1933 al intentar explicar el tamaño, el número y la distribución de los núcleos urbanos a fin de descubrir las leyes generales que los rigen.

Tras la II Guerra Mundial la geografía anglosajona recuperó estas ideas de Christaller así como su teoría de los lugares centrales. El estudio del sistema urbano se convirtió así en uno de los pilares básicos de la Nueva Geografía que enlazaba, por otra parte con una línea de la investigación antigua de la Geografía anglosajona iniciada por Patrick Geddes con sendos trabajos realizados en 1902 y 1915 (12).

Como ya se ha señalado, dentro de la Nueva Geografía el tema dominante en el campo de la Geografía Urbana es el estudio de la temática referida al "problema ciudad-región". En esta temática destaca el análisis de las redes urbanas y su origen y tipología, el estudio de la jerarquía de las ciudades, la delimitación de las áreas de influencia de las ciudades y el estudio de las funciones, así como la elaboración de tipologías funcionales de las mismas.

El estudio del espacio interno de la ciudad tuvo, al contrario, un menor interés, destacando sobre todo los análisis de la ecología urbana en los que se incluye "el enfoque de la Ecología Factorial, que parte de la teorización de la heterogeneidad del espacio interno y quiere identificar las áreas y los gradientes que se establecen entre ellas" utilizando fundamentalmente la técnica del análisis factorial (13).

Por otra parte dentro de estos nuevos planteamientos y muy vinculado a la influencia de los economistas habría que destacar el enfoque de la economía neoclásica, muy preocupada sobre todo por el estudio de la evolución y distribución de los precios del suelo

urbano como uno de los elementos fundamentales para comprender el espacio interno de una ciudad. Fruto de este enfoque es la construcción de teorías sobre la formación de los precios del suelo claramente en la óptica de las ideas neoclásicas según las cuales "es la situación, medida en términos de localización y más aún de accesibilidad al centro, lo que determina los usos, pues en la competencia por la apropiación del mismo triunfarán los que tengan mayor capacidad adquisitiva" (14), así como de numerosos modelos tanto teóricos como empíricos sobre la evolución futura de la ciudad.

Ahora bien con los años sesenta comienza a dejarse sentir en el campo de la Geografía una creciente insatisfacción. Esta se producía ante el hecho de que no siempre los modelos matemáticos y de raíz económica contruidos en el contexto de la Nueva Geografía constituían adecuadas descripciones de la realidad, haciendo difícil así su explicación y encorsetando el propio desarrollo de la Geografía. Se criticaba abiertamente la simplificación y abstracción creciente de esos modelos para los que el hombre se comportaba de una manera absolutamente racional y con los principios económicos de maximación del beneficio más ortodoxos. La reacción fue sobre todo importante ante el peso que tenía la racionalidad económica en la explicación del comportamiento humano. Esta reacción fue iniciada por H. Simón en 1957, seguida por autores como Wolpert y T. Hagerstrand, y se basaban en el intento de crear "una teoría integral sobre la formación de decisiones y, en definitiva, acerca del comportamiento humano que fuera la base de una nueva racionalidad, no exclusivamente economizante, en las decisiones sobre el uso del suelo por parte del hombre" (15). La ciudad dentro de esta nueva Geografía del comportamiento constituyó desde el principio uno de los temas de investigación más importante. Uno de los pioneros de estos estudios fue Kevin Lynch. Para él la información que recibía cada persona determinaba la formación de una imagen de la ciudad a partir de la cual se producía la toma de decisiones. A través del análisis de esas imágenes mentales de su propia ciudad Lynch elaboró un método para el estudio de las imágenes subjetivas de la ciudad (16).

Dentro de este enfoque el análisis de la ciudad presentaba varias líneas de trabajo destacando entre ellas el estudio de la percepción de la morfología del paisaje urbano por los habitantes de las ciudades a fin de descubrir sus elementos significativos y el estudio de la percepción de la jerarquía urbana, muy en línea con la teoría de los lugares centrales, y los contactos entre la ciudad y su área de influencia.

2.4. Las nuevas corrientes en Geografía Urbana.

La profundización de los postulados de la Geografía de la Percepción así como la acentuación de los aspectos más subjetivos o individualistas supuso la ruptura de este

enfoque con respecto a la antigua geografía analítica neopositivista de la que en gran parte era continuadora. Este ahondamiento en estos aspectos ha hecho que se considere a la Geografía de la Percepción como una corriente de enlace entre la "Nueva Geografía" y las corrientes críticas actuales.

A finales de los años sesenta la insatisfacción con la Geografía del momento, al igual que sucedió en la mayoría de las ciencias sociales y económicas, alcanzó su mayor grado, en un contexto social, político y económico que refleja claramente una sensación de desilusión colectiva.

Esta sensación es palpable en la Geografía y como consecuencia se va a producir una gran diversificación de los estudios y una multiplicación de los enfoques con un punto en común: Su carácter altamente crítico con respecto a los planteamientos anteriores de la Geografía.

Una de las novedades fundamentales de esta nueva etapa es el nacimiento de una Geografía Social. El punto de partida estaría fundado en las críticas realizadas en general en las ciencias sociales, atacadas por su insuficiencia para el estudio de la sociedad actual, así como por su escasa capacidad para desarrollar una "auténtica labor social".

Esta Geografía Social es sobre todo una Geografía de la Ciudad y considera a esta como un sistema social. Se basa en la idea de que la ciudad es un producto espacial de un tipo de sociedad y refleja por lo tanto una determinada organización social. Bajo este planteamiento en Geografía Urbana se desarrollan dos temas con gran profusión. Por un lado el estudio de la división social del espacio urbano y por otro el de las pautas de comportamiento social de sus integrantes.

En cuanto al primer tema ya se contaba con el precedente del estudio de la división social del espacio urbano en los métodos de la escuela de Ecología Humana de Chicago, representada entre otros por R. Park, E. Burgess y H. Hoyt, pero se trataba de modelos demasiado formales y funcionales que aceptaban la realidad de la ciudad tal como es sin preocuparse por su transformación. Ahora esta última preocupación está muy presente como objetivo final de una geografía que ha llegado al conocimiento de la diferenciación social del espacio urbano tras la aplicación de numerosos indicadores sociales y económicos que ponen de manifiesto la existencia de la segregación socioespacial de la ciudad como nota dominante.

Por lo que se refiere a la segunda cuestión, el análisis de las pautas de comportamiento social urbano presenta tres líneas de trabajo fundamentales. Por un lado el estudio de las decisiones de localización residencial, muy relacionadas con la movilidad residencial intra y extraurbana. Por otro lado el estudio de las relaciones vecindad existentes y por último el análisis de la distribución de la enfermedad y de la delincuencia en la ciudad. La conclusión de estos trabajos como señala J. Bosque es que "la organización social del espacio resulta de análogas elecciones hechas por individuos análogos en mentalidad, en formación y en capacidad decisoria, en respuesta a determinadas regularidades en la producción del suelo urbano, en la estructura de la decisión política y en la colaboración espontánea o no de los distintos individuos" (17).

Otro enfoque que surgía de la insatisfacción por los estudios analíticos es el de la Economía Política que se materializó sobre todo en el campo del análisis urbano, el punto de partida es que en los estudios analíticos no aparecía una explicación sobre las causas que originaban una determinada organización de la ciudad. Este planteamiento cobra fuerza tanto en la geografía como en otras ciencias sociales en torno a los años 1972 y 1973, años en los que aparecen las obras de Manuel Castells y David Harvey respectivamente, así como los artículos de Gambi en Italia y Massana y Roca en Barcelona (18).

En este nuevo enfoque el predominio del pensamiento marxista es claramente predominante. Por un lado se basaban en las ideas de los pensadores marxistas clásicos como el propio Marx y Engels; pero por otro lado recogían las influencias de filósofos marxistas más próximos como H. Lefebvre, destacando como órganos de difusión de este enfoque inmerso en la Geografía Radical las revistas *Espaces et Sociétés* y la *International Journal of Urban and Regional Research*.

Dentro de estas corrientes neo-marxistas la principal figura a destacar es la de D. Harvey que ha tenido una gran influencia en la geografía actual por sus planteamientos sobre el uso del suelo y el valor de uso y de cambio en el suelo urbano, así como por sus análisis de la distribución de la renta, la justicia social, los sistemas espaciales, etc..., siempre dentro de una óptica claramente marxista.

Los temas más tratados desde este enfoque son los que hacen referencia a la ciudad como marco y fruto de la lucha de clases, destacando en este sentido la preocupación por el estudio de los movimientos sociales urbanos: el estudio de los agentes urbanos y su papel en el proceso de producción del suelo urbano, el papel de la ciudad dentro del conjunto de la sociedad capitalista o socialista, la transformación del suelo urbano de valor de uso a valor de cambio, etc., estudios realizados en un gran número de países y por numerosos

especialistas de diversos campos profesionales (19).

Pero la reacción a la geografía analítica no sólo proviene de estos enfoques sino que también se ha ido difundiendo una "subjetivización cada vez mas acentuada de los hechos y una preocupación creciente por el papel individualizado y específico de cada uno de los miembros de las comunidades humanas en sus actitudes espaciales" (20) Esta preocupación llevó a una revisión de la Geografía Regional francesa y la Geografía Cultural americana y a una valorización del historicismo y del subjetivismo dentro de un enfoque denominado por C. Carreras como de culturalismo Humanista que venia a enlazar con los planteamientos de la Geografía del Comportamiento (21).

Esta Geografía Humanística o humanista se caracteriza en primer lugar por su antropocentrismo que convertirá el espacio abstracto de los positivistas en un espacio concreto y personal, el lugar, propio de la existencia real, según Samuel y Ji Fu Tuan convirtiéndose la Geografía en gran medida en una Geografía Personal que busca la comprensión de la realidad más que el establecimiento de principios o leyes generales. Pero además esa comprensión del espacio la realiza el geógrafo a través del contacto directo con los hechos mismos lo que implica un acercamiento tal a lo mismos que excluye la posible objetividad del científico por la valorización del subjetivismo del observador.

Dentro de esta corriente humanista el estudio de la ciudad ha seguido siendo uno de los temas de mayor interés para los geógrafos hasta el punto de haber aparecido algunos manuales de Geografía Urbana bajo estos planteamientos (22). Como temática más importante se podría citar por un lado la revalorización de los estudios históricos de la ciudad desde un enfoque claramente vitalista para alcanzar así una mejor comprensión del pasado y presente de la ciudad, en una revalorización clara de la Geografía Histórica, y por otro lado muy vinculado a las ideas de la Geografía de la Percepción el estudio de "cómo se entiende y cómo es vivida la ciudad por los diferentes tipos de ciudadanos", (23) y no sólo en el pasado con ese enfoque historicista ya comentado, sino en el presente y en el objetivo de buscar una nueva definición de lo urbano.

2.5 El análisis del espacio interno urbano.

Como se ha señalado anteriormente este trabajo aborda el estudio de la ciudad desde el punto de vista del estudio de su espacio interno. Dentro de este campo de estudio, como ha señalado C. Carreras, aparecen cuatro temas básicos que se resumen en el interés por parte de los aspectos morfológicos, el estudio de usos del suelo, el análisis de la producción del suelo y por último el estudio de la apropiación del espacio urbano. Ahora bien cada uno de

estos temas no ha tenido un desarrollo similar, al contrario, mientras que algunos de ellos han estado presentes desde los planteamientos de la Geografía tradicional, tanto en el regionalismo como en el ambientalismo; otros solamente han conocido un desarrollo importante en los últimos años y en unos determinados enfoques.

Sin embargo a pesar de este desfase es evidente la clara interrelación entre todos los temas. La morfología urbana es la consecuencia de unas formas de producción del suelo desarrolladas por las diversas estrategias de los agentes urbanos. Por otra parte es indudable la influencia que tiene la estructura de la propiedad tanto en el proceso de producción del suelo como en la configuración definitiva del espacio urbano y en su evolución futura.

A lo largo del trabajo nos planteamos en primer lugar las características del proceso de crecimiento urbano de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes hasta la formación de la conurbación actual; para a continuación estudiar los agentes que han dirigido ese proceso y sus formas de actuación, para terminar con el análisis del producto resultante: la morfología urbana actual, entendida no solo en unas características físicas determinadas de la ciudad, sino también en su componente jurídico, en la estructura de la propiedad urbana que no sólo refleja esa evolución sino que constituye uno de los factores claves para entender la organización interna de la ciudad y su posible evolución.

Esta línea de investigación no es, por otra parte, novedosa; en la obra ya clásica de Horacio Capel *Capitalismo y Morfología Urbana en España* ya se podía encontrar suficientemente estructurada. En dicha obra se planteaba la relación entre las formas morfológicas de las ciudades y los mecanismos y procesos de producción del espacio, especialmente, la acción de los diversos agentes urbanos como creadores y transformadores del espacio urbano. Este planteamiento que ha tenido tres grandes ejes de investigación: el análisis morfológico, la producción del suelo y la historia urbana, ha ejercido una gran influencia en la geografía española en los últimos años reflejada en la elaboración de numerosos trabajos (24).

Como ya se ha señalado cada uno de esos temas mencionados no ha tenido un desarrollo similar. Desde luego el tema que más tempranamente se abordó dentro del espacio interno de la ciudad fue el de la morfología. Tema abordado ya en los paradigmas geográficos clásicos y que posibilitó la aparición de numerosas taxonomías y tipologías apoyadas en el análisis de los elementos físicos, visibles de la ciudad. Evidentemente entre ellos destacó desde el principio el análisis del plano. Mediante su análisis y el de las tipologías elaboradas sobre sus características, se estudiaba la relación existente entre su

trazado y la situación o emplazamiento de la ciudad, así como se analizaban también sus características en relación con las distintas etapas que se habían sucedido en el proceso de construcción de la ciudad. Por otra parte también se han sucedido los análisis del plano de las ciudades teniendo en cuenta ya no su trazado sino los elementos esenciales estructurantes del mismo. Sin embargo menos atención ha tenido el estudio de los edificios de la ciudad, reducido en la mayoría de los trabajos al análisis de la variable altura de la edificación. En los últimos años, al contrario, y en parte por una influencia de los arquitectos y urbanistas el análisis de las formas de edificación y la construcción de tipologías edificatorias se ha introducido en diversos trabajos sobre morfología urbana.

Sin duda uno de los problemas que más se han planteado en Geografía Urbana ha sido el carácter excesivamente descriptivista del estudio de la morfología urbana. Su estudio se limitaba al de los diversos elementos físicos de la ciudad con un afán descriptivista evidente y en cierta medida con un punto de vista excesivamente arquitectónico, desligado del fenómeno urbano en su conjunto. Sin embargo no se puede separar la morfología urbana de los contenidos sociales, que contribuyen a explicarla. El paisaje urbano no es sólo la descripción de las formas físicas de la ciudad; si entendemos esta como un producto social hay que tener en cuenta que las relaciones sociales no se dan en un marco abstracto, "no hay relaciones sociales sin coordenadas espaciales y viceversa no hay espacio sin relaciones sociales" (25). Por ello tan importante como el estudio de los elementos físicos del espacio urbano es el análisis de la estructura de la propiedad que tienen una incidencia fundamental en la configuración de la ciudad y en el proceso de modelación del espacio. Sin embargo a pesar de la importancia de la estructura de la propiedad como factor de continuidad o cambio en la morfología urbana no ha sido un tema suficientemente atendido por los geógrafos si se compara por ejemplo con el interés que tuvo dentro de los estudios agrarios. Ahora bien en los últimos años se han sucedido los trabajos en los que el análisis de la estructura de la propiedad urbana ha ocupado un lugar importante para explicar la transformación del espacio y la configuración actual de la ciudad. En la mayoría de estos trabajos (26) se ha partido del análisis de las Fichas de la Contribución Territorial Urbana intentándose por un lado la reconstrucción y explicación del proceso de la apropiación del espacio urbano, y por otro lado el conocimiento de los principales poseedores de fincas urbanas para constatar así el diferente peso que juegan en el proceso de construcción o transformación de la ciudad.

Si el desarrollo del tema de la estructura de la propiedad urbana es tan sólo reciente en el campo de la Geografía, también se puede señalar esta característica para el tema de la producción de suelo urbano.

En este tema la línea de investigación se centra fundamentalmente en dos cuestiones. En primer lugar se trata de analizar el papel de los diferentes agentes urbanos responsables de la construcción de una ciudad. Así el estudio de los propietarios del suelo, en relación con el anterior tema de la estructura de la propiedad, el de los empresarios grandes o pequeños, promotores individuales o empresas inmobiliarias y constructoras, y el del estado a todos sus niveles, local, provincial, o central, son materia de estudio de obligado cumplimiento en un análisis de producción de suelo urbano que en algunos de dichos elementos está poco desarrollado, como es el caso del estudio de la promoción inmobiliaria, de gran importancia pero aun infraestudiado a pesar de su papel vital en la formación del paisaje urbano en su componente tridimensional: la edificación (27).

En segundo lugar se trata de analizar los mecanismos empleados en la producción de suelo urbano en relación con las estrategias de esos agentes y el marco legal existente. Así el estudio del mecanismo empleado en los ensanches decimonónicos, el de las parcelaciones legales o ilegales de fincas rústicas, la renovación de los cascos antiguos etc..., constituyen uno de los puntos fundamentales en los estudios sobre producción de suelo urbano.

Por último el estudio de los usos del suelo ha tenido un gran desarrollo en Geografía urbana desde los estudios realizados en el marco de la escuela de Chicago. La elaboración de mapas de usos del suelo ha estado presente en numerosos estudios urbanos. Se trata de análisis realizados a escala de calle, barrio o municipio en los que se refleja la localización de las diferentes actividades económicas así como el de las funciones urbanas más importantes. En relación con los usos del suelo habría que citar también los intentos de explicar la forma, el crecimiento urbano y la organización interna de la ciudad a partir del estudio de los precios del suelo, tema que se ha incorporado con retraso a la geografía urbana española pero que en los últimos años se ha convertido en un capítulo imprescindible tanto en la obras que responden al enfoque tradicional regional, siguiendo el esquema de Blanchard, de la geografía urbana, como en el contexto de los procesos de producción del espacio urbano (29). En ellos se analizan en primer lugar la evolución general del precio del suelo en relación con las diversas etapas del crecimiento de la ciudad, poniendo de manifiesto la clara interrelación existente entre ambos factores, y en segundo lugar se analiza la distribución espacial del precio en el interior de la ciudad en clara relación con el tema de los usos del suelo, la morfología urbana y en general la estructura interna de la ciudad.

Por último hay que señalar que prácticamente en muy pocos trabajos se tratan a la vez en profundidad todos estos temas haciéndose hincapié en cada caso en uno u otro tema de estudio.

En el caso del presente trabajo creemos que se trata un amplio abanico de estos temas. Por un lado en el análisis de los agentes urbanos se pasa revista desde el papel de los propietarios del suelo hasta el del Estado por medio de los diversos documentos emanados por la administración local, metropolitana y estatal, pasando por el estudio de la promoción inmobiliaria. Por otro lado se describen y analizan las diversas formas de producción de suelo urbano, desde la renovación del casco antiguo a las parcelaciones de fincas rústicas y las promociones de grandes paquetes de polígono de viviendas en los años setenta. En tercer lugar se analiza el producto de esta acción, la morfología urbana actual y la estructura de la propiedad urbana, básica para comprender su actual configuración y su futuro. Por último el estudio de los precios del suelo se plantea en dos sentidos. Por un lado porque explica el salto metropolitano del crecimiento urbano de Madrid a los municipios cercanos; y por otro lado porque la distribución espacial del precio es un factor importante para comprender la estructura interna de ambas ciudades.

3. Una Nueva unidad organizada del espacio: El Area Metropolitana.

En los últimos decenios, como consecuencia de un proceso de desarrollo económico del país que se ha caracterizado por la concentración de población y recursos en unos pocos puntos del territorio, Madrid ha sufrido un crecimiento espectacular que ha dado lugar a una configuración espacial urbana nueva, cuyo rasgo más notable es su carácter metropolitano.

Así del concepto tradicional de ciudad se ha pasado en unos pocos años a una unidad de organización territorial de escala y característica distintas. El desarrollo acelerado de los últimos decenios no sólo ha ocasionado el crecimiento de la ciudad de Madrid sino que ha conseguido modificar profundamente la estructura interna de un buen número de antiguos núcleos urbanos como consecuencia del desplazamiento centrifugo desde la Capital de gran parte de la función residencial e industrial.

La consecuencia actual es la existencia de una gran Area Metropolitana de más de 4,5 millones de habitantes formada por la Capital y un número determinado de núcleos cercanos, según se utilicen unos u otros criterios de delimitación (30), con unas relaciones de interdependencia funcional que constituyen para muchos autores el rasgo esencial definitorio del hecho metropolitano.

Ahora bien, el hecho metropolitano madrileño, formado por unos factores determinados y con un ritmo y unas características propias que se analizarán más adelante, se inscribe en un ámbito espacial mucho más amplio que incluso desborda la escala nacional para situarse como un ejemplo más del proceso de fuerte concentración de los factores productivos y de consumo en el espacio, y en concreto en las áreas metropolitanas de las sociedades industrializadas.

Por ello antes de analizar el proceso de formación del Área Metropolitana Madrileña en la que se inscribe el desarrollo urbano de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes habría que repasar aunque sea brevemente, los principales rasgos definitorios del hecho metropolitano en general, que nos van a servir para enmarcar el posterior análisis de la configuración actual del Área Metropolitana de Madrid.

El Área Metropolitana, como consecuencia de su propia complejidad ha suscitado numerosas definiciones y delimitaciones en las que se ha intentado señalar los factores esenciales que la caracterizan.

En principio se puede señalar que el hecho metropolitano se produce como consecuencia de la concentración de los factores productivos en un reducido espacio geográfico. Evidentemente como refleja Capel la concentración de los medios de producción en estas áreas se encuentra en consonancia con la lógica del empresario capitalista. La concentración urbana origina toda una serie de economías de aglomeración que se encuentran en la base de un proceso en el que la concentración y la polarización urbana se hace algo irreversible e inevitable (31).

En un reciente trabajo acerca de las áreas metropolitanas en España, llevado a cabo por Alfonso de Esteban se sistematizan las principales definiciones realizadas sobre el hecho metropolitano y se recogen las principales características.

Según el autor del trabajo mencionado "el fenómeno metropolitano es consecuencia de la difusión e innovación de la ciudad hacia su entorno, produciéndose el crecimiento de núcleos exteriores en expansión y el apoyo del centro en desarrollo" (32). Este proceso de expansión está ligado a la previa existencia de una metrópoli, entendida como señala Alfonso de Esteban no como un concepto estático sino como un fenómeno claramente dinámico, una de las características básicas del hecho metropolitano, "fomentado por el aumento de población, la emigración, la concentración de los servicios, las inversiones, los progresos industriales y muy especialmente entre otros, por el rápido y flexible transporte automovilístico" (33).

El proceso de formación del hecho metropolitano se produciría en varias etapas. En una primera etapa el crecimiento se centraría en la metrópoli principal que "monopoliza durante un tiempo la mayor parte del crecimiento demográfico y de las actividades, siguiendo a ello una progresiva ocupación del espacio libre, con la consiguiente elevación de su densidad demográfica acentuándose así mismo su función de centro industrial, comercial, cultural, financiero y político" (34). En una segunda etapa lo que se produce, en diversas fases, es una clara difusión del crecimiento desde esa ciudad hacia su entorno, produciéndose el crecimiento de núcleos exteriores que en algunos casos incluso llegan a ser absorbidos por el propio dinamismo del núcleo principal. Dentro de esta segunda etapa Alfonso de Esteban señala la diferencia existente entre una primera fase en la que el propio crecimiento de la ciudad "se apodera de los pequeños centros periféricos que en su día constituyeron suburbios autónomos" y una segunda etapa en la que la ola expansiva del crecimiento alcanza a pueblos e incluso a pequeñas ciudades que se encuentran a una mayor distancia.

La consecuencia de todo este proceso es la formación de un área compuesta por el núcleo central y los núcleos externos en la que se establecen un conjunto de relaciones continuas e intensas tanto desde el punto de vista económico, como cultural, urbanístico o administrativo que definen una de las características esenciales del hecho metropolitano: la total interdependencia de sus partes.

Este intento de definición de las características más importantes así como de los criterios básicos necesarios para la delimitación del fenómeno metropolitano ha sido una de las constantes en los numerosos trabajos realizados por especialistas de muy distintos campos científicos.

Sin embargo, a pesar de la gran complejidad del hecho metropolitano, causa esencial de los problemas de definición y delimitación que suscita, se puede señalar que la mayoría de las definiciones sobre el Área Metropolitana están de acuerdo en que se trata "de una zona donde existe una ciudad central en proceso de expansión que tiende a anexionar los núcleos inmediatos, los cuales comienzan a gravitar sobre ella, y que pertenecen a distintas delimitaciones administrativas y a una serie más o menos numerosa de centros menores circunvecinos con los que se ha creado una cierta continuidad urbana y un complejo estable de relaciones cotidianas socioeconómicas" (35).

En una palabra la mayor parte de las definiciones la identifican con un fenómeno urbano de gran dinamismo formado por un conjunto de núcleos urbanos en torno a un (o

varios) núcleo central con el que constituyen un importante mercado de trabajo y de consumo diversificado, con unas fuertes relaciones de interdependencia

En estas líneas aparecen ya algunas de las características esenciales del fenómeno metropolitano. Sobre cada una de ellas o sobre el conjunto de las mismas se han sucedido las definiciones, basadas unas en la consideración del Area Metropolitana como un área geográfica cuya principal característica es la contigüidad del desarrollo urbano, otras la han definido como un área funcional, y por último hay también definiciones que la analizan bajo el prisma de una zona de influencia de un centro dado.

Si hacemos un repaso de estas definiciones las principales características que se señalan como propias del Area Metropolitana serian las siguientes.

a. Uno de los conceptos más utilizados en la definición de lo metropolitano es el de continuidad entendida no tanto "como una ininterrumpida cadena de superficies edificadas que une directamente, sin solución de continuidad, los distintos núcleos del Area Metropolitana" (36), sino de un modo claramente funcional teniendo en cuenta factores como el predominio de un modo de vida urbano, el mayor peso de las actividades terciarias y secundarias sobre las primarias o las propias relaciones de interdependencia entre los distintos núcleos.

b. Otra de las características señaladas del fenómeno metropolitano que además ha sido profundamente utilizada como criterio de delimitación es la existencia de un peso demográfico determinado. La mayoría de los autores están de acuerdo en que la acumulación de factores productivos en ellas han ocasionado una creciente concentración de la población que constituye además un importante y amplio mercado de trabajo. Sin embargo el principal problema que se plantea a la hora de delimitar un área metropolitana, o mejor dicho de integrar en ella a un determinado núcleo con criterios demográficos estriba precisamente en la diversidad de cifras que se han establecido para ello. No vamos a entrar aquí en el comentario de estos criterios, tanto si se refieren al tamaño global del núcleo como si el criterio utilizado es la densidad (37), pero si señalamos que muchas de las críticas realizadas a las delimitaciones de áreas metropolitanas por el criterio demográfico se centran en el escaso tamaño de la población de los núcleos.

c. Otra de las características puestas de manifiesto para un Area Metropolitana es, sin duda, su potencial económico entendido en un triple sentido. En primer lugar por sus volúmenes, señalándose así tanto la fuerte concentración del factor trabajo como del factor

capital que se produce en un Area Metropolitana, en segundo lugar por su dinamismo y por ultimo por la diversificación de las funciones de producción

d. Otra característica que se ha señalado para las Areas Metropolitanas es la existencia de una jerarquización de las funciones y como consecuencia de los núcleos urbanos, jerarquización que se establece entre el núcleo central donde se localizan las funciones dominantes y lo que es incluso más importante, donde las funciones presentan un grado de especialización mayor, y los núcleos exteriores. En este sentido son numerosos los analisis de diversas areas metropolitanas que se centran en el estudio de las relaciones entre la ciudad principal y los núcleos exteriores reflejando como en éstos se han asentado una serie de funciones producto de la difusión de la ciudad central y como en última instancia existe una clara dependencia de estos núcleos con respecto a aquella.

e. Por último se ha señalado a la interdependencia o interrelación de los diferentes núcleos urbanos como la principal característica del Area Metropolitana.

Estas relaciones de interdependencia hay que entenderlas dentro de la propia evolución o crecimiento del Area Metropolitana. Si en una primera etapa se produce un predominio claro de las fuerzas centripetas produciéndose un crecimiento elevado en la ciudad central o principal, como consecuencia de la concentración en ella de un buen numero de población y funciones productivas, en una segunda etapa el predominio es de las fuerzas centrifugas produciéndose la difusión o descentralización de toda una serie de funciones, fundamentalmente la residencial y la industrial, hacia los núcleos cercanos que sufren un fuerte crecimiento. La consecuencia de este proceso es doble. Por un lado se produce evidentemente una ampliación del área urbana como consecuencia de la creciente expansión de la ciudad hacia el exterior afectando a un número determinado de núcleos cercanos y por otro lado se produce una clara separación entre los lugares de trabajo y los de residencia por cuanto ese cambio en la localización de las distintas funciones productivas y en especial de la función residencial e industrial no supone una modificación con respecto al lugar de trabajo o el de residencia respectivamente. En consecuencia esa separación entre ambos va a ocasionar numerosas interdependencias entre el núcleo originario y los núcleos cercanos, lo que se refleja especialmente en la creciente utilización de los transportes y de las comunicaciones. Son estas interrelaciones entre lugar de trabajo y residencia las que para muchos autores constituyen la base del carácter metropolitano, relaciones en las que se pone de manifiesto la importancia de la cotidianidad. De hecho el commuting diario es señalado como la condición básica para hablar de hecho metropolitano por numerosos autores. Así por ejemplo para Aquarone "para que puede hablarse de área metropolitana no es suficiente que exista un vínculo,

aunque sea de estrecha interdependencia entre las diferentes actividades productivas de la zona, sino que es necesario que la economía metropolitana se configure como una organización de productores en estrecha interdependencia por el intercambio de bienes y servicios, de tal forma que entre ellos se forme un sistema de relaciones no extemporáneas, sino estables y cotidianas. Es precisamente la cotidianeidad de esas relaciones lo que contribuye a determinar el carácter metropolitano de una zona" (38).

Basándose en el estudio de estas relaciones de interdependencia algunos autores han intentado delimitar las áreas metropolitanas teniendo en cuenta dos variables tan importantes como son el tiempo y la distancia. Evidentemente el aumento de estas dos variables medidas en horas o kilómetros dificulta considerablemente las interrelaciones necesarias para la configuración de un área metropolitana. El problema se plantea a la hora de elegir el umbral que separa o delimita el hecho metropolitano. En este sentido parece más fiable la utilización de la variable tiempo que lógicamente se encuentra claramente interrelacionada con la mayor o menor eficacia de los medios de transporte que son los que aseguran esas interrelaciones y que en definitiva están en la base del propio crecimiento del Área Metropolitana (39).

Ahora bien una vez elegida la variable temporal el problema radica en el establecimiento de un umbral que delimite el hecho metropolitano. Dentro de la variedad de criterios existentes uno de los mas utilizados es el establecido por Hans Blumenfeld. Este investigador llegó a definir el área metropolitana conjugando dos variables, por un lado el tamaño de su población, en concreto medio millón de habitantes, y en segundo lugar una distancia medida en minutos que no debería sobrepasar los 45 minutos al centro metropolitano. Este ultimo hecho ha sido muy criticado, ya que en esta delimitación parece que sólo se tiene en cuenta las relaciones existentes entre los núcleos periféricos y el núcleo central, lo que supone en general la mayoría de las direcciones de los desplazamientos, pero olvida el que también existen desplazamientos que no tienen como origen o destino el núcleo central ya que el carácter metropolitano no sólo implica relaciones de interdependencia entre los núcleos periféricos con el central sino también entre aquellos. El resultado de su planteamiento le lleva a la configuración de un modelo de área metropolitana con un peso importante de la ciudad central pero que sin embargo recoge una buena parte de las características anteriormente señaladas de un Área Metropolitana entre las que destaca de nuevo esa separación creciente entre lugar de trabajo y de residencia, la existencia de esas dos etapas ya mencionadas de evolución caracterizadas por el crecimiento de la ciudad metropolitana y el posterior crecimiento de los núcleos cercanos al localizarse en ellos funciones como la residencial y la industrial, y por último dos aspectos fundamentales como son la creciente especialización funcional

existente y la fuerte segregación de las áreas residenciales en el propio interior de las áreas metropolitanas. El primer aspecto hace referencia a la progresiva especialización de la ciudad central en el sector terciario mientras que la residencia y la industria se establecen progresivamente en los núcleos periféricos, una por no poder competir con las funciones que buscan su localización en el núcleo central: el comercio especializado, los grandes almacenes, el terciario decisonal, etc., y otra por la necesidad de mayor espacio que encuentran con mayor facilidad y a bajo precio en los núcleos periféricos.

El segundo aspecto pone el énfasis en la segregación de las áreas residenciales en el interior de las áreas metropolitanas en función de diversos factores: naturales, históricos, accesibilidad, estructura de la propiedad rústica, etc., que se refleja entre otros indicadores en la existencia de un abanico de precios del suelo, de valoración económica del espacio, que actúa como una verdadera selección de las diferentes clases sociales (40).

En definitiva hoy en día se entiende el Área Metropolitana como un gran mercado de trabajo y consumo formado por varios núcleos centrales y un número determinado de núcleos periféricos, basado en unas fuertes y cotidianas relaciones de interdependencia apoyadas en unos modos de transporte que las posibilitan y marcan en gran medida su extensión. Un área metropolitana diversificada funcionalmente donde la especialización y la segregación son dos características fundamentales en su configuración.

4. La configuración del Área Metropolitana madrileña.

4.1. Características Generales.

En el capítulo anterior se han recogido brevemente las características generales de las áreas metropolitanas. El caso de Madrid va a permitir constatar cómo una buena parte de las mismas se encuentran en la base del modelo metropolitano madrileño.

En las últimas décadas, Madrid ha conocido un proceso de crecimiento acelerado que ha ocasionado el nacimiento de una gran área metropolitana que ha sustituido la vieja concepción de una ciudad concentrada y aislada en un entorno geográfico poco poblado.

A lo largo de este capítulo se intentará analizar las causas y características de este proceso en el que se integra plenamente la transformación de los dos antiguos núcleos

rurales de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes en una gran ciudad-dormitorio en el Area Metropolitana de Madrid

El análisis del crecimiento demográfico y espacial de Madrid es inseparable de la política económica dominante en España en los últimos decenios, una política económica que se caracterizó, en la etapa conocida como "desarrollista", por la creciente concentración de los medios de producción en unas determinadas zonas del país que vienen a coincidir con las grandes áreas metropolitanas y los principales polos de crecimiento. La consecuencia es un modelo de desarrollo claramente desequilibrado "basado en la masiva expulsión de población del campo y en la utilización de la propia concentración urbana en escasos puntos del territorio como fuente esencial de acumulación del capital" (41), un modelo de crecimiento territorial que M. Castells definió como "concentración de los medios de producción, de los medios de consumo, de unidades de gestión en ciertas áreas espaciales territoriales llamadas áreas metropolitanas y cuya lógica ha sido mucho más la maximación del beneficio para las unidades económicas privadas que la mejor utilización de los recursos colectivos y que la calidad de vida de los habitantes..., modelo basado en la estricta localización funcional de actividades y población en el espacio, a la vez en base a criterios de segregación espacial que asignan a cada cual su lugar, no solamente en la sociedad sino en el espacio" (42).

Evidentemente, este modelo territorial caracterizado por la creciente concentración de la población, el empleo y en definitiva del capital en unas determinadas zonas, se inscribe en la lógica del empresario capitalista. En este sentido se ha puesto de manifiesto por numerosos autores, cómo este modelo no es más que la expresión espacial de las necesidades de un capital caracterizado por su creciente concentración, monopolización e internacionalización para el que su localización en las grandes aglomeraciones urbanas supone una de las formas más claras de revalorización.

Para el caso madrileño, se puede señalar que la localización creciente, sobre todo desde 1950, de las actividades económicas industriales y terciarias, iba a contar con una serie de ventajas derivadas de factores como el propio tamaño de la ciudad, su localización, la capitalidad y el aprovechamiento de las llamadas economías de aglomeración generadas por la propia agrupación de una serie de empresas industriales y de servicios en un espacio restringido.

El Informe sobre Ordenación del Territorio en el Area Metropolitana de Madrid de 1980, resume claramente estas ventajas de localización en los siguientes factores:

1. La existencia de un mercado de trabajo amplio y muy diversificado. El hecho de que ya en 1940 Madrid sobrepasaba el millón de habitantes es un dato importante a tener en cuenta por cuanto suponía una fuente de fuerte concentración de mano de obra que actuó de atracción para la localización de las empresas.

2. Evidentemente, la fuerte concentración de población suponía la posibilidad de un amplio mercado de bienes de consumo apetecible para las empresas cuya actividad se encaminaba a satisfacer esas necesidades básicas.

3. La localización de Madrid en relación con las redes de transporte y comunicación. En este sentido el hecho de que Madrid sea el principal nudo de transportes y comunicaciones del territorio nacional, papel reforzado tras la Guerra Civil, es un factor fundamental para entender la creciente localización de actividades económicas en la Capital.

4. La facilidad de acceso a los centros de decisión y de innovación, así como a la información y la existencia de una amplia disponibilidad de servicios terciarios.

La proximidad a los centros de decisión, públicos y privados, es otra de las ventajas a tener en cuenta en Madrid para explicar la creciente concentración de actividades económicas. Proximidad en primer lugar a los diversos organismos de la Administración Central, poniéndose de manifiesto el papel fundamental de la capitalidad, y proximidad a los principales centros financieros. En este sentido Madrid es un mercado de capitales de primer orden desde comienzos del presente siglo pero que ha reforzado su posición en las últimas décadas hasta convertirse en el principal mercado de dinero de España. Ello ha favorecido la localización de las sedes sociales y los centros productivos de numerosas empresas en la Capital, respondiendo a sus necesidades de financiación con su proximidad a un importante mercado de capitales.

Además como toda gran ciudad, Madrid englobaba un buen número de servicios para las empresas y equipamientos, así como una mayor facilidad para el acceso a las principales innovaciones tecnológicas tanto nacionales como extranjeras. Evidentemente, una buena parte de estas ventajas van unidas a la importancia que ha tenido para Madrid el hecho de la capitalidad y más en un estado de claro corte centralista.

Sin caer en el extremismo de quienes consideran que la capitalidad es el factor esencial del crecimiento de Madrid es evidente que su papel ha tenido, como en la mayor parte de las capitales europeas, una gran importancia. Baste señalar que la mayor parte de

los organismos de la Administración Central se localizan en Madrid con el consiguiente desarrollo de empleo en esta rama del sector terciario

Así mismo la concentración de un elevado número de entidades financieras nacionales y extranjeras, así como de las sedes sociales de las principales empresas aparece claramente vinculado a la capitalidad, como sucede en la mayoría de las capitales europeas. Por último la propia configuración del sistema de transporte que ha convertido a Madrid en el núcleo central de toda la red de comunicaciones y transportes expresa aún más si cabe esa importancia de la capitalidad.

Pero además, tras la Guerra Civil a este factor se sumó el deseo del nuevo régimen de industrializar Madrid. En gran parte esta decisión pretendía crear en el interior del país un centro industrial competitivo con los centros productivos periféricos de Cataluña y el País Vasco.

Para ello, el Estado contribuyó directamente mediante el instrumento del I.N.I., así desde 1941 empezaron a instalarse en la capital una serie de grandes industrias realizadas por el I.N.I. Con ello el crecimiento de Madrid se acelera desde entonces por la demanda de trabajo suscitada por el creciente desarrollo industrial.

A lo largo de las últimas décadas creemos que se ha magnificado la importancia de este factor político-institucional, hasta el punto de señalar que esta decisión política del Régimen Franquista fue el motor fundamental del proceso de crecimiento sufrido por Madrid tras la Guerra Civil.

Evidentemente, el papel del Estado a través del I.N.I. como impulsor del despegue industrial de la Capital fue esencial pero también es cierto que una vez iniciado este desarrollo industrial el proceso tuvo un claro carácter autosostenido, al margen del mayor o menor apoyo estatal. En este sentido Ricardo Méndez indica que "si bien es cierto, que durante su primer decenio de vida (1942-1952) el I.N.I. ejerció un activo papel como impulsor de la industrialización madrileña, impulsando o participando en la creación de once empresas fabriles, algunas de gran tamaño para la época, además de otras seis de servicios que contribuyeron indirectamente a elevar la demanda de productos manufacturados, así como el empleo y la renta, también lo es que su participación desde entonces ha sido muy escasa. La simple dotación de suelo industrial, que es una de las pocas actuaciones directas que el poder público ha realizado en este sentido dentro de nuestra región, no parece motivo suficiente para justificar diagnósticos tan categóricos. Por el contrario, a las declaraciones más o menos grandilocuentes les ha acompañado una

actuación bastante mediocre, que difícilmente había bastado por sí sola para impulsar un proceso de crecimiento como el conocido" (43)

En cualquier caso, lo que resulta evidente, es que el desarrollo industrial de Madrid supone uno de los motores fundamentales del crecimiento acelerado que ha sufrido la capital en las últimas décadas. Las cifras son un ejemplo de ello. En 1948 el número de empleos en el sector secundario en la capital ascendía a 52.632 y a 4.002 en el Área Metropolitana Funcional. Pues bien, en 1980 se alcanzaban los 133.000 y los 105.000 respectivamente, es decir en total se había producido un incremento de 181.366 empleos. En porcentaje la tasa de población activa del sector secundario asciende en la capital del 30,5% en 1940 al 34,7% en 1975 con un valor máximo en 1970 del 37,79%. En el Área Metropolitana estas cifras pasan del 29,8% en 1940 al 54,3% de 1975, valor máximo (44)

Pero este desarrollo individual no es el único motor del crecimiento madrileño, el sector terciario ha seguido teniendo un peso importante y las cifras muestran claramente su fuerte desarrollo en las últimas décadas. Así en 1950 la población activa terciaria suponía el 57,8% en Madrid y el 60,1% en 1975, en cuanto al resto del Área Metropolitana se pasa del 20,7% al 39,4% de 1975, con un incremento global de más de 230.000 empleos

Por otra parte como se refleja en varios trabajos sobre la estructura interna del sector terciario, se pasa de un sector poco desarrollado, tradicional, donde en 1940 el 45% del mismo estaba representado por los servicios personales y de los hogares, a un terciario más moderno con un incremento importante de los servicios a las empresas y los centros financieros, etc..., y un descenso del terciario tradicional vinculado a las actividades dedicadas al consumo familiar (45).

Pero además como señala Fernando de Terán el crecimiento acelerado que provoca en Madrid el desarrollo industrial y el del propio sector terciario va a suscitar "otra importante demanda, cuya satisfacción iba a ser otro de los factores decisivos del crecimiento de Madrid: la política de la vivienda. Factor éste configurador de ese crecimiento por la localización de los conjuntos residenciales, pero también desencadenador, por el especial papel que la edificación masiva del Plan de Urgencia Social jugó en el proceso de desarrollo económico" (46).

En este sentido baste destacar el importante número de viviendas construidas en las últimas décadas. En 1950 el número de viviendas existentes era de 321.123 viviendas, en 1955 ese número ascendía a 353.089 viviendas, incrementándose considerablemente el ritmo de construcción en los años siguientes. Así en 1960 se alcanzaban las 521.747 viviendas con un

aumento en solo cinco años de 168 658 viviendas: en 1970 el número ascendía a 901 698, con un aumento en 10 años de 379 951 viviendas y en 1981 Madrid alcanzaba un total de 1 096 700 viviendas. Pero además de la Capital el incremento en el Área Metropolitana Funcional es también espectacular: así en 1970 el número de viviendas era de 136.800 viviendas; en 1981 se alcanzaban las 430 000 viviendas (47).

Evidentemente, este fuerte ritmo en la construcción de viviendas expresa por un lado el fuerte crecimiento espacial de Madrid y los municipios cercanos, y por otro lado pone de manifiesto la importancia del sector de la construcción como generador de empleo, situándose el porcentaje de población activa dedicada a la construcción por encima del 11% desde 1960 a 1975, siempre por encima de la media nacional para todos esos años (48).

Si la concentración es una de las características fundamentales del modelo territorial que se está comentando, otra, no menos importante, es la existencia de una estructura metropolitana muy desequilibrada y claramente segregada como consecuencia de las distintas estrategias de localización espacial de las actividades urbanas, de la existencia de una propiedad privada del suelo y de una estructura social basada en clases sociales que genera y potencia la segregación espacial de los distintos sectores sociales.

Esta segregación espacial de actividades a nivel metropolitano que genera grandes desequilibrios espaciales y enormes necesidades de desplazamientos para el acceso al empleo y los equipamientos es una consecuencia de una estructura metropolitana en la que el sector terciario se concentra en las áreas centrales, sobre todo el terciario decisonal, y la actividad industrial se localiza en áreas cada vez más periféricas, al igual que la residencial que sufre, además una nueva segregación de acuerdo a los niveles de renta de la población.

Como se ha señalado anteriormente el sector terciario ha contribuido claramente al crecimiento de Madrid como refleja el hecho de que desde 1960 a 1975 el aumento de empleos en el sector alcanza la cifra de 400.000 (49). Pero este desmesurado crecimiento se ha concentrado de forma especial en el municipio de Madrid, que llega a englobar al 92% del total del empleo provincial del sector. Pero además dentro del propio municipio la localización de estas actividades terciarias se encuentran muy polarizadas en los distritos centrales que engloban al 66% del empleo total terciario de la provincia.

Esta concentración del terciario en el centro de Madrid es consecuencia fundamentalmente de varios hechos:

En primer lugar, se destaca el papel del planeamiento que no ha logrado encauzar, ni

ordenar el rápido desarrollo del sector, dando lugar a una situación de permisividad, cuando no de potenciación directa, a la terciarización del centro

En segundo lugar, es una consecuencia de la generalización de los procesos de expulsión y sustitución de otras actividades menos rentables en el centro. La permisividad del planeamiento y la elevada demanda de localización procedente de actividades direccionales o "terciario superior", que presentan altos requerimientos de localización central y a su vez son estructurantes y polarizantes del resto de las actividades terciarias, ha producido un rápido proceso de sustitución o expulsión del centro de otras actividades, las industriales y las residenciales, menos competitivas.

Por último, también favorece esa concentración la ausencia de una oferta eficaz de localización terciaria alternativa al centro en los municipios metropolitanos. Estos, a pesar de su rápido desarrollo residencial, no ofrecen aún condiciones suficientes que favorezcan la implantación de actividades financieras terciarias, no sólo las del terciario decisonal sino incluso aquellas de ámbito local ya que son numerosos los municipios que presentan importantes déficits de equipamiento comercial.

Esta concentración tiene dos consecuencias muy claras. Por un lado un gran déficit de actividades terciarias en general, y del comercio y los equipamientos en particular, en buena parte de los distritos periféricos de Madrid y en la mayoría de los municipios del Área Metropolitana. En segundo lugar un considerable desequilibrio en la relación empleo-residencia. En efecto, en este sentido y dado el peso de la población activa terciaria en Madrid, esta especialización funcional del sector en el centro es el principal factor en el gran desequilibrio empleo-residencia existente.

De este desequilibrio, baste sólo señalar que en 1981 el Área Metropolitana Funcional sin Madrid contaba con 133.400 activos en el sector terciario y en cambio sólo englobaba 56.900 empleos mientras que el centro de la capital contaba con 490.200 empleos para una población activa terciaria inferior a las 300.000 personas (50).

Pero además, la segregación funcional se manifiesta en la localización cada vez más periférica de la industria.

Al principio del desarrollo industrial madrileño, el principal factor de localización de las industrias fue el de la proximidad a Madrid y a sus principales corredores de penetración, dado el potencial de mercado, las economías de aglomeración y amplia mano de obra que suponía la concentración madrileña. En estos años la acción del I.N.I. y del

empresario privado se centro en los distritos meridionales y orientales de la capital, que ya contaban con una cierta tradición industrial, y en los recién incorporados municipios de Villaverde, Vallecas, Canillejas etc... a lo largo de las principales vías de comunicación radial (51).

Sin embargo, con los años, la localización industrial se ha ido haciendo más periférica como consecuencia de un conjunto de factores como la progresiva congestión de la ciudad, las necesidades crecientes de suelo, el precio elevado del mismo etc.. Estos hechos combinados con la existencia de una oferta de suelo abundante y barato, con buena accesibilidad a la capital, en los núcleos de la primera corona metropolitana, y posteriormente en la segunda corona, ocasionaron el traslado de numerosas industrias desde la capital o la instalación directa de nuevas empresas que contaban además con la falta de un planeamiento que controlase su instalación y la entera permisividad municipal.

La consecuencia ha sido, el continuo descenso de la importancia industrial del municipio de Madrid, sobre todo sus distritos centrales y la creciente localización de la industria en una serie de zonas determinadas del Area Metropolitana madrileña.

Pero esta localización periférica no supone que no exista dentro del sector industrial un importante, aunque inferior, desequilibrio empleo-residencia que en el sector terciario. Al contrario las cifras reflejan claramente como el Area Metropolitana sin Madrid con 128 900 activos en el sector secundario engloba 97 500 empleos

Sin embargo, estas cifras se agravan si se tiene en cuenta que una alta proporción de empleos localizados en cada zona, no son ocupados por población activa residente en las mismas sino en otras áreas, en ocasiones muy alejadas, como consecuencia de la fuerte segregación social existente que tiende a concentrar a la población activa industrial, o de rentas más bajas, en unas zonas, y a la de rentas más elevadas en otras.

Esta última es otra de las características esenciales del Area Metropolitana madrileña. Además de la segregación funcional se produce una importante segregación en el interior de la misma función residencial a través del precio de la vivienda, reservándose para las capas de mayores niveles de renta aquellas localizaciones más valoradas por su accesibilidad, ausencia de usos industriales, calidad ambiental etc... Al contrario aquellas áreas desfavorecidas han posibilitado, sobre la base de unos precios del suelo y de las viviendas más bajos, el asentamiento de capas de población de menores rentas.

4.2 El proceso de formación del Área Metropolitana de Madrid

En los últimos años el análisis del proceso de crecimiento que ha transformado Madrid en una extensa Área Metropolitana ha sido uno de los temas que mas bibliografía ha aportado tanto en geografía urbana como en la sociología, la economía o el urbanismo. Creemos sin embargo, que a pesar de esta proliferación de trabajos existe un acuerdo generalizado sobre las formas en que se produjo ese crecimiento, sus etapas y las características esenciales del mismo.

En principio antes de pasar al análisis del proceso de formación del Área Metropolitana de Madrid conviene realizar una serie de consideraciones.

En primer lugar, aunque el área metropolitana no nacerá como tal hasta los años sesenta como consecuencia del desarrollo económico acelerado sufrido por el país y Madrid en particular, para entenderla es preciso analizar todo el desarrollo anterior por cuanto va a condicionar gran parte de sus características.

En segundo lugar, se pone de manifiesto en numerosos trabajos la importancia de un tipo de crecimiento en la configuración del hecho metropolitano actual. Este tipo de crecimiento claramente especulativo es el denominado "crecimiento a saltos", ligado fundamentalmente a la política especulativa de los propietarios del suelo, vinculados en muchos casos a sociedades inmobiliarias, sistema ideal para revalorizar los espacios vacíos intersticiales entre urbanizaciones ya realizadas.

Este mecanismo es clave para entender el proceso de crecimiento espacial de Madrid hasta el punto de ser considerado como la "base de la configuración del crecimiento, en íntima relación con la formación relativa de los precios del suelo, en función de las expectativas de edificación de viviendas y los posibles precios de éstas" (52). Mecanismo que por otra parte explica el "salto metropolitano" del crecimiento de Madrid a los municipios de la denominada primera corona metropolitana, ya que en realidad este salto es uno más en una larga historia iniciada en siglos anteriores.

Así se ha llegado a señalar que "el crecimiento de Madrid no ha sido como tantas veces se ha dicho, 'como la mancha de aceite'. Por el contrario, su expansión se ha producido a 'saltos' en donde el alojamiento de las capas populares ha ido en las distintas etapas del desarrollo urbano, colonizando terrenos cada vez más alejados, dejando áreas sin ocupar entre la ciudad central ya consolidada y los nuevos enclaves, que quedaban revalorizadas y

en las mejores condiciones para su edificación" (53)

Así, siguiendo este tipo de crecimiento se ha señalado la ocupación por las clases populares del extrarradio de Madrid, a lo largo de las principales salidas de la ciudad, al margen de un ensanche burgués al que no podían acceder, o el posterior salto a los municipios cercanos a la ciudad, anexionados tras la Guerra Civil, aprovechando la presencia de una mínima infraestructura, al igual que un suelo abundante y barato. En este esquema el gran "salto metropolitano" a los municipios de la primera y posteriormente segunda corona metropolitana no hace más que seguir la pauta ya iniciada anteriormente. Así mismo en un buen número de municipios del área metropolitana, y Alcobendas y San Sebastián de los Reyes son dos claros ejemplos, este crecimiento "a saltos" se reproduce fielmente en su proceso de crecimiento particular. La ubicación de los barrios de urbanización marginal de la Zaporra o el Praderón, lejos de los ensanches creados en los años sesenta, y la posterior ocupación del espacio intersticial vacío entre ambos desde finales de los sesenta hasta la actualidad por grandes paquetes de promociones de polígonos de vivienda de mayor calidad y precio, no hacen más que significar la vigencia de un mecanismo ya conocido en la capital.

Por último una tercera cuestión importante en la que están de acuerdo la mayoría de los estudiosos del tema es el escaso papel del planeamiento. El crecimiento urbano se realizó en buena parte al margen del planeamiento, cuando lo había, y en muchas ocasiones este venía a legalizar a posteriori un crecimiento ya consumado. Como señala Fernando Terán "los planes se quedaron siempre cortos y el crecimiento real desbordó los límites que el planeamiento le había fijado" (54).

Sin embargo, este papel del planeamiento no debe obviar el importante papel que ha jugado el Estado en el crecimiento urbano. Este papel se ha expresado en un conjunto de "medidas más que de planes", medidas que se han centrado sobre todo en el tema de la vivienda hasta convertirlo en "el elemento central de la política urbana del Régimen franquista" (55), llegando incluso a delimitar en base a esas "medidas" toda una serie de etapas, sobre las que existe un acuerdo generalizado en la mayoría de los investigadores, en el período de nuestra historia que se inicia tras la Guerra Civil.

4.2.1 El crecimiento espacial hasta la Guerra Civil. Una ciudad segregada

Un punto de partida señalado por numerosos autores en el crecimiento espacial de Madrid se sitúa en la aprobación del Plan de Ensanche de Carlos María Castro, en 1860.

Este Plan posibilitó el posterior crecimiento de la ciudad pero también contribuyó a reforzar una ciudad claramente segregada socialmente

En realidad el Plan de Ensanche aparecía a mediados del siglo XIX como una urgente necesidad. Las reformas internas de la ciudad llevadas a cabo en la primera mitad del siglo XIX no fueron suficientes para resolver los crecientes problemas de una ciudad cada vez más poblada y aún encerrada por la cerca levantada en 1524 para limitar su crecimiento.

La necesidad del Ensanche impregnó las ideas de un buen número de autores en esos años. Ya en 1787 Jovellanos abogaba por un ensanche, aconsejando a ese fin la compra de terrenos al norte de la ciudad. También a lo largo del siglo XIX encontramos ejemplos de esta intencionalidad: así las ideas de Mendizábal en 1843, el Plan Merlo de 1846, y las propias opiniones de Mesonero Romanos planteaban esa necesidad (56)

El Plan de Ensanche de Castro, planteaba una ciudad que albergaba 450.000 habitantes desde los 300.000 de 1860; una ciudad que se extendía desde las 800 hectáreas hasta las casi 2.300 hectáreas; pero una ciudad que surgida tras el derribo de la cerca, consagraba claramente la segregación social urbana, ya existente por otra parte desde siglos pasados (57).

La segregación social y funcional quedaba reflejada en la propia Memoria del Plan de Ensanche de Carlos María Castro.

En torno al eje de la Castellana, estaría el barrio burgués, el sector de la clase media en el barrio de Salamanca, el barrio obrero al sur de la calle de Alcalá, Chamberí albergaría al barrio fabril y el barrio rural estaría al sur, junto al Puente de Toledo (58)

Sin embargo al margen de estas ideas el Ensanche pronto se convirtió en un área residencial destinada a la burguesía y clases medias, ya que eran las únicas que podían pagar los altos precios que regían en el mismo. Como consecuencia la mayor parte de las capas populares, en continuo crecimiento en esos años, ante la importancia de la inmigración, se vieron obligadas a alojarse fuera de los límites del Ensanche, en el extrarradio, al margen de toda norma urbanística. En esta zona los precios eran muchos más bajos y posibilitaban ese asentamiento. Este crecimiento externo al ensanche no estaba sometido a ninguna normativa urbanística, con lo que la anarquía venía a ser su principal característica. En este contexto empezaron a surgir toda una serie de arrabales (Tetuán, Hortaleza, Vallecas, Prosperidad, Guindalera, Chamartín, Concepción, Espíritu Santo, Puente de Toledo, Puente de Segovia, etc.) que al margen de esa falta de una norma que ordenase su

crecimiento respondían a una lógica de localización y a unas formas de producción de suelo y morfología urbana muy semejantes

En efecto, la mayoría de estos arrabales surgieron apoyados en las vías de comunicación de salida más importantes de la capital: así al Norte TETUAN se situaba sobre la carretera de Francia, HORTALEZA y PROSPERIDAD lo hacían en el camino de Hortaleza y a lo largo de la carretera de Aragón se situaban los de la CONCEPCION y VENTAS del ESPIRITU SANTO, VALLECAS lo hacía en la carretera de Valencia, sobre el camino de Carabanchel se situaba el arrabal del PUENTE DE TOLEDO; y al oeste lo hacía el del PUENTE DE SEGOVIA sobre la carretera de Extremadura

En todos ellos el proceso de producción de suelo fue muy simple y se inscribe en el mecanismo conocido de las "parcelaciones" sucesivas de antiguas fincas rústicas en las que la estrategia fundamental era la obtención del máximo beneficio posible

Su morfología pone de manifiesto tanto este factor como la preexistencia de la antigua morfología rural (lindes, cañadas, caminos, arroyos etc...)

Este tipo de crecimiento urbano tiene un gran interés por cuanto constituyó así mismo la primera forma de crecimiento urbano en los municipios del Área Metropolitana de Madrid. En Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, por ejemplo, desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta mediados de los años sesenta la forma básica de crecimiento en lo que se conoce desde el Plan General de 1968 como Ensanche, fue este desarrollo de las parcelaciones exteriores a ambos cascos urbanos apoyadas en los principales ejes de comunicación existentes como ya se analizara en capítulos posteriores.

Esta zona del extrarradio de Madrid se configura además desde la segunda mitad del siglo XIX hasta la Guerra Civil como el sector que sufre el mayor crecimiento, como señala H. Capel refiriéndose al Ensanche, "las regulaciones existentes y la especulación por las expectativas de beneficio influían claramente en el alza de los precios" (59), mientras que en el extrarradio los precios eran mucho más bajos.

Por ello no es extraño el que el crecimiento del Ensanche fuera mucho más lento que el del extrarradio; así en el período 1913-15, por citar un ejemplo, el Ayuntamiento concedió 1.570 licencias de construcción en el primero por 5.680 en el segundo, y eso sin contar con aquellas zonas de clara urbanización marginal edificadas sin la licencia correspondiente.

Este crecimiento desordenado en un ámbito espacial sobre el que el Ayuntamiento no

contaba con normas reguladoras hizo necesario el estudio de soluciones encaminadas a la integración del extrarradio en la ciudad

A esta finalidad responde "el primer intento municipal de ordenación de la franja que quedaba más allá de los límites del conjunto formado por el casco antiguo y el Ensanche y se extendía anularmente hasta los límites del término municipal: El Extrarradio" (60) Este primer intento es el conocido proyecto de Nuñez Granés, que no tuvo viabilidad, o la propuesta de un Plan General de Extensión de los arquitectos Aranda, García Cascales, Lorite, y Sallaberry que preveían, entre otras cosas, la división en zonas de diferente uso y la localización de poblados satélites

Sin embargo, la ausencia de una normativa jurídica adecuada dejó los proyectos de ordenación del extrarradio en meros planes sin viabilidad. Sólo a partir del Estatuto Municipal de Calvo Sotelo, se posibilitó jurídicamente el que un municipio entero quedase sometido a un planeamiento urbanístico de conjunto. A partir de su aprobación en 1924 el Ayuntamiento de Madrid se plantea la necesidad de realización de un Plan de Extensión del municipio y para ello convoca en 1929 un concurso internacional de anteproyectos que fue declarado desierto

A pesar de ello hubo un proyecto que tuvo tras la Guerra Civil una incidencia decisiva en el Plan General de 1946: se trata del proyecto Zuazo-Jansen, que establece ya un modelo de ciudad radiocéntrico con un núcleo central y otros núcleos satélites periféricos separados por zonas verdes y comunicados por vías radiales con el núcleo central y con una vía anular de cintura.

En 1931, por último, se entra en un nuevo periodo, el Republicano, en el que se acuerda la elaboración de un nuevo Plan de Extensión que abarcaba todo el término municipal pero que reconocía una realidad, el antiguo municipio de Madrid era ya un límite insuficiente para ordenar el crecimiento madrileño. Así, se constataba en 1940 como el número de edificios del conjunto de municipios limítrofes al de Madrid, llegó a ser superior al de este y como el crecimiento de la población en la década 1930-1940 fue de un 26,8% en aquellos y tan sólo un 14,3% en Madrid.

Esta necesidad de un nuevo marco espacial para el planeamiento se puso de manifiesto en el Plan Regional que se estaba estudiando durante la Guerra Civil, señalándose por un lado la necesidad de "incorporar una visión territorial que desbordase ampliamente los límites del término municipal y de arbitrar una forma administrativa de coordinación intermunicipal en ese ámbito" El interés de este Plan "non nato" por extender el ámbito

espacial del planeamiento hasta las sierras de Guadarrama y Gredos y los valles del Jarama y Tietar, son un fiel exponente de este cambio en los planteamientos del planeamiento urbano.

En definitiva, estos últimos documentos reflejaban un nuevo Madrid que rebasaba claramente los límites municipales. El crecimiento espacial del extrarradio había terminado por crear toda una serie de barrios que no sólo se situaban en el ámbito municipal sino que se habían consolidado en los municipios cercanos de Fuencarral, Hortaleza, Vallecas o los Carabancheles. Pero además, este crecimiento se alejaba de la figura típica de una mancha de aceite extendiéndose a lo largo de los ejes de comunicación. Al contrario, entre la zona urbanizada en estos municipios cercanos y el extrarradio quedaban amplias zonas vacías al igual que en el interior de este último.

Estas bolsas intersticiales que se iban rellorando tras la guerra Civil anuncian ya una de las características esenciales del crecimiento urbano de las últimas décadas, el crecimiento a saltos, como consecuencia de la generalización de prácticas claramente especulativas de retención de suelo.

4.2.2 El Crecimiento Urbano de Posguerra. El periodo de Autarquía. 1939-1956

Tras la Guerra Civil, se inicia un largo periodo de tiempo que ha sido calificado por numerosos autores por la política económica reinante. Son los años presididos por el carácter autárquico de la economía.

Unos años que para Madrid van a tener una gran importancia por cuanto se aborda una política de clara potenciación industrial de la Capital con un apoyo estatal materializado en la acción inversora directa o indirecta del I.N.I.

Sin embargo, a pesar de este despegue industrial el crecimiento no es importante hasta los últimos años del periodo. Así de 1940 a 1950, la población madrileña sólo creció en 320 000 habitantes, mientras que de 1950 a 1955 lo hizo en más de 200 000 habitantes. Paralelamente a este pequeño crecimiento demográfico en los años cuarenta también fue escasa la actividad edificatoria de vivienda. Ello era debido, a que "la escasez generalizada y el reducidísimo nivel de renta de la población en la posguerra no situaban a la vivienda en un lugar prioritario de la política económica de la autarquía, ni le hacía un sector atractivo para el capital, protegido como estaba en la producción de cualquier producto industrial" (61). En este contexto la mayor parte de la actividad constructora tiene un marcado carácter oficial.

En primer lugar, tras la Guerra Civil, la intervención oficial se centra en la necesidad de reconstruir las zonas devastadas durante la contienda. Ya durante la Guerra Civil funcionaba el servicio de Regiones Devastadas y Reparaciones que dió origen a la Dirección General de Regiones Devastadas en 1939. Al acabar la contienda se crea la Junta de Reconstrucción de Madrid, sobre la que recayeron dos acciones fundamentales. Por un lado la labor de reconstrucción de la ciudad y por otro lado la redacción de un anteproyecto de Plan General de Ordenación, aprobado en 1946.

La tarea de reconstrucción fue llevada a cabo por la Junta de Reconstrucción que actuó conjuntamente con Regiones Devastadas. Su labor se centró sobre todo en los barrios de la derecha del río Manzanares que habían sido prácticamente frente de batalla continuo desde 1936 a 1939, barrios en los que sólo un 4% de viviendas habían permanecido intactas (62).

El número de viviendas construidas no fue importante, destacando los núcleos del Barrio del Tercio de Cherol, Usera, la Ventilla y Valdeacederas, todos ellos mostrando en su morfología un acusado carácter ruralista dentro del más genuino ideario falangista de la época.

Otra línea de construcción oficial se abrió con la primera ley de protección a la vivienda aprobada en 1939. En base a esta Ley de Viviendas Protegidas y del creado I.N.V. se fomentaría un tipo de construcción de calidad algo superior a la anterior y dirigida fundamentalmente a organismos Oficiales.

A esta Ley de Viviendas de renta reducida se acogieron en principio Corporaciones P. y Locales, Sindicatos y Organizaciones del Movimiento pero más tarde se sumaron también numerosos Patronatos que se aprovecharon así de los préstamos y anticipos sin interés, las reducciones tributarias y demás ventajas que se derivan de la Ley.

Así mismo, también al amparo de esta Ley construyeron viviendas la propia Junta de Reconstrucción de Madrid y la Obra Sindical del Hogar, creada bajo la directa dependencia de Sindicatos y el Ministerio de Gobernación y que tendrá una labor importante en la década de los años cincuenta.

En conjunto, todas estas actuaciones fueron muy reducidas ya que los recursos financieros de los que disponían estos organismos eran muy limitados y además la escasez de materiales era tan grande que dificultaba mucho la actividad constructora.

Si baja fue la actividad oficial la privada difícilmente podía tener importancia ante la reducida renta de la población.

Sin embargo, esta actividad constructora de la empresa privada conoció un incremento tras la aprobación de la Ley de 1944 sobre viviendas bonificables. La finalidad era integrar en la construcción de viviendas a la iniciativa privada, a la que se apoyaba al amparo de la Ley, con la concesión de créditos en buenas condiciones, exenciones fiscales y cupos en materiales de construcción, pudiéndose beneficiar además de la expropiación de terrenos. La Ley perseguía por un lado responder a la demanda de las clases medias y por otro lado era una medida contra el elevado desempleo de esos años.

Basándose en esa Ley aparecieron los nuevos barrios para clase media de la Concepción, Niño Jesús y la Estrella, además de macizarse amplios sectores aun vacantes del Ensanche. Por otra parte en estos años aparecen las primeras inmobiliarias surgidas al amparo de los beneficios de la construcción y la protección oficial a través de la Ley de Reforma Tributaria de 1940 y la Ley de Viviendas Bonificables de 1944, lo que permitió un proceso de acumulación de capital importante. Estas empresas, Urbis, Banus, Vallehermoso, Compañía Metropolitana, etc., son las responsables de estos nuevos barrios y de gran parte de la actividad constructora de los años siguientes.

Pero la escasa iniciativa oficial y la orientación hacia la clase media de la iniciativa privada a partir de la Ley de Viviendas Bonificables no daba salida a una demanda cada vez más creciente de las capas de menores recursos de la población. La consecuencia fue un crecimiento desorbitado de los núcleos suburbanos en los márgenes de la ciudad que venía a coincidir con un incremento de la inmigración a la Capital ostensible desde 1945 pero muy importante a partir de 1950, así "el gran desequilibrio entre oferta y demanda de viviendas dio lugar al aumento del subarriendo en la edificación existente y a la urbanización marginal, radicada esta en sectores inmediatos a los núcleos obreros existentes en las periferia (Vallecas, Orcasitas, Tetuán, Ventas, etc.)" (63).

La extensión de este fenómeno comenzó a inquietar tanto al Ayuntamiento como al Estado, y así a finales de la década de los cincuenta se plantean dos posibles soluciones.

La primera de 1948, atribuible a P. Bidagor, es el estudio denominado "Ordenación General del Suburbio". Este estudio preveía la conversión de los suburbios en barrios plenamente integrados en la ciudad mediante una labor de urbanización por parte del Ayuntamiento o de los particulares, así como una amplia dotación de servicios urbanos (64).

La segunda propuesta, de 1950 consistía en la creación de una serie de cinco poblados satélites, posteriormente ampliados, junto a una red de transportes urbanos que lo comunicaran con el centro de la ciudad, formando así conjuntamente un Plan General de Poblados Satélites y Transportes.

Ni el Plan de Ordenación de Suburbios, ni este Plan de Poblados Satélites se llevó a cabo, ello unido al incremento de la inmigración en la primera mitad de los años cincuenta agudizó el problema de la vivienda modesta.

Prácticamente, al finalizar este periodo se hizo un nuevo intento para resolver una situación agravada por momentos.

En 1954 se promulga la Ley de Viviendas de Renta Limitada que supondrá la incorporación definitiva de la iniciativa privada a la construcción de viviendas pero ya no sólo para clases medias como sucedía desde la Ley de Viviendas Bonificables de 1944, sino de viviendas de baja renta. Para ello se instrumenta un nuevo y amplio sistema de beneficios económicos por parte del Estado.

Pero al margen de esta creciente preocupación por el problema del "suburbio" el periodo comprendido entre 1939 y 1956 va a conocer un hecho de capital importancia. En 1946 se aprueba al fin el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. El Plan de 1946 adopta un modelo de organización espacial basado en la limitación del núcleo urbano y en un desarrollo separado de los núcleos periféricos anexionados.

El Plan indicaba la necesidad de terminar la ocupación del ensanche y del extrarradio y continuar el crecimiento urbano en los núcleos satélites nuevos, apoyados o no en los pueblos existentes, que estarían separados del núcleo central por un anillo verde.

Esta concepción del planeamiento, muy en boga en la época, enlazaba en gran parte con el antiguo proyecto de Zuazo y Jansen. Así mismo en este Plan de 1946, conocido también con el nombre de Plan Eizagor, se recogían algunas propuestas del Plan de Extensión de 1933 en concreto la mayor parte del tema de los enlaces ferroviarios y los nuevos accesos por carretera.

Al margen de estos dos temas el Plan postulaba la terminación del Plan Castro y la creación de los Nuevos Ensanches del Norte y Castellana (prolongación de General Mola y Avenida del Generalísimo) dentro de un planteamiento muy claro de segregación social de

la población por su localización

Así en estos dos sectores, su localización privilegiada les convirtió en zonas residenciales de lujo. Para la residencia de las clases medias se proyectan otros espacios que se piensan adecuados por su cercanía al centro, como los sectores afectados por la ordenación de la Prosperidad y barrio de La Estrella. Por último, para las clases bajas se reserva una localización periférica en el extrarradio o en los núcleos satélites conviviendo o no con usos industriales.

Para llevar a cabo este Plan se creaba la comisaría de Urbanismo; así mismo su desarrollo se concretaba a través de la nueva figura del planeamiento constituida por el Plan Parcial. Este organismo centrará su acción en dos tipos de actuaciones. Por un lado es el encargado de elaborar y poner en marcha los Planes Parciales que debían desarrollar lo previsto en el Plan de 1946. En este sentido en 1947 y 1953 se aprueban los Planes de Ordenación de la Avenida del Generalísimo y General Mola, para uso residencial y comercial de lujo, se redactan también los Planes de Ordenación de Prosperidad/Santamarca o el de la Estrella para la clase media, por último se redactan los de Canillejas (1949), Batán (1956), Carabanchel Bajo (1949) y Barajas (1952), en la periferia, para clases sociales de más bajos recursos y con usos del suelo tanto residencial como industrial.

El modo de actuación de la Comisaría tenía dos posibilidades, habiendo adquirido previamente el terreno, o la elaboración del Plan por la comisaría o la realización y puesta en práctica del plan de urbanización directamente por la comisaría y su realización por la iniciativa privada, para lo cual se fijaron unas normas a seguir por los particulares en defecto de las cuales, la Comisaría actuaría mediante la adquisición, urbanización y enajenación de los terrenos.

Por otro lado a la Comisaría se le asignaron unos recursos para hacerse con un patrimonio de suelo público que debería integrar las planeadas zonas verdes previstas en el Plan de 1946. Como consecuencia la Comisaría emprende una labor expropiadora que afecta a miles de hectáreas que después permitirán las grandes operaciones de vivienda de promoción oficial entre las que destaca por ejemplo el caso del Gran San Blas como solución al gravísimo problema de infravivienda existente en la época.

4.2.3 La Gran Etapa de la Promoción Oficial 1956-1961

En los años 1956 y 1957 se va a producir una conjunción de hechos que van a posibilitar un cambio con respecto a la etapa anterior. En primer lugar se produce un

cambio en la política económica, abandonándose la política autárquica, poniéndose las bases del futuro modelo económico desarrollista de los años sesenta. La devaluación de la peseta, el Plan de Estabilización y la articulación directa de la economía nacional en el ámbito del capitalismo internacional son tres de las medidas que se toman junto al triunfo en la lucha por el poder de la tecnocracia económica del Opus Dei, sobre el grupo falangista del Régimen. Sin embargo, el Ministerio de la Vivienda, va a a permanecer bajo el control falangista y ello, junto a la conciencia que se toma del problema del chabolismo, tanto por su amplitud como por poder representar un foco de posibles problemas sociales para el Régimen, termina por colocar el tema de la vivienda en un primer plano de actualidad.

En los años cincuenta, el déficit de viviendas para clases modestas aumenta considerablemente vinculadas a un mayor incremento de la inmigración a la Capital. Como se ha señalado anteriormente, el problema comienza a preocupar en la etapa anterior y prueba de ello son las distintas iniciativas tomadas a lo largo del periodo. Sin embargo será en esta etapa cuando se abordará de lleno. El punto de partida se sitúa en la ya mencionada Ley de Viviendas de Renta Limitada de 1954, por el que se concedían un buen número de ventajas a la iniciativa privada para que se integrase en la actividad constructora de viviendas para población de escasa renta. Posteriormente, al amparo del Plan de Urgencia Social de Madrid de 1957 se crea una nueva categoría dentro del conjunto de viviendas de renta limitada, esta categoría está formada por las "viviendas subvencionadas". En ellas, se produce la concesión de subvenciones y establecimiento de una renta compensadora para así asegurar al constructor la rentabilidad de su inversión, pues una vez fijada la renta, en función del costo de la construcción, se mantiene luego en relación con el coste de la vida.

A estos dos tipos de viviendas sociales: las de renta limitadas y las subvencionadas, se acogen tanto los organismos oficiales como la iniciativa privada, construyéndose por el I.N.V. y la O.S.H. un gran número de viviendas en la segunda mitad de los años cincuenta y en los años sesenta. Por otra parte hay que señalar también que la clase social a la que iban destinadas estas viviendas no solo eran las capas populares modestas sino amplios sectores de las clases medias.

La iniciativa privada acogió favorablemente esta política de protección oficial y se lanzó a la construcción de barrios para viviendas económicas. A finales de los años cincuenta el inicio del Barrio del Pilar, Moratalaz, la Ciudad de los Angeles, etc., son ejemplos de esta actividad privada apoyada en las medidas antes citadas. Iniciativa privada que por otra parte continúa construyendo viviendas de alta calidad en el ámbito del aún no completo Ensanche de Castro o en los nuevos Ensanches de Generalísimo y General Mola.

Pero la construcción de viviendas de renta limitada y subvencionada no cubría todas las necesidades de vivienda existente y por supuesto no resolvía el agudo problema del chabolismo (65)

Hemos señalado anteriormente como se ha intentado resolver el problema mediante un Plan de Ordenación de suburbios de 1948 y un Plan de Poblados Satélites de 1950 que pretendía construir 26.790 viviendas sobre 234 hectáreas nuevas a ocupar en un total de 5 poblados satélites: Manoteras, Canillas, San Blas, Palomeras y Villaverde.

En 1953 ese Plan se amplía y de 5 poblados se pasa a 12 con un total de 64.000 viviendas y 1.780 hectáreas. El Plan, como ya se señaló, fue inviable pero años más tarde, en 1956, ante la importancia del problema del chabolismo se dispuso la creación de poblados de absorción y mínimos para albergar a la población chabolista (66). El nuevo Plan fue redactado por la Comisión de Urbanismo y se basaba en la construcción por parte del I.N.V. y O.S.H. de 15 poblados con un total de 12.086 viviendas.

Evidentemente, el Plan era insuficiente ya que solo absorbía un 20% aproximadamente del chabolismo. Así en 1957 se redacta el Plan de Urgencia Social para Madrid que tenía como finalidad la creación de 60.000 viviendas en tan sólo dos años a la vez que trataba de impedir por todos los medios el crecimiento del chabolismo y en general de la urbanización marginal.

Esta labor de erradicación del chabolismo no pudo cumplir sus fines. Por un lado no absorbió el chabolismo existente y en segundo lugar no impidió que se siguieran produciendo unos asentamientos de barrios marginales en las mismas zonas u otras cercanas donde se estaban construyendo esos poblados (San Blas, Villaverde, Orcasitas, Entrevías, Manoteras, Canillas, etc.). El hecho es que en 1960 se contabilizaban nada menos que 21.902 familias con grandes problemas de alojamiento (67). Ello provocó la redacción del Plan de Absorción de Chabolas de 1961 por el que se encargó a la O.S.H. la construcción de 6 unidades Vecinales de Absorción (U.V.A.S.) construidas en 1963 para un periodo provisional de unos pocos años, cinco años, hasta la construcción de unas viviendas con un mínimo de calidad. Sin embargo, es ya muy conocida la triste historia de estas UVAS que nacieron con una promesa de provisionalidad y en cambio se perpetuaron año a año hasta la década de los años ochenta.

A pesar de todas estas medidas el fenómeno del chabolismo no ha desaparecido de Madrid. El hecho de que la construcción de vivienda social no se hay producido al mismo

ritmo que la demanda, en un contexto como el de los años sesenta, de fuerte crecimiento demográfico y fuerte inmigración, explica el que por ejemplo en 1968 se contaban 18 000 chabolas. Por otra parte, el fenómeno del chabolismo a partir de los años sesenta no sólo se centra en Madrid sino que se ha extendido a un buen número de municipios del Área Metropolitana, como por ejemplo Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, donde los precios del suelo eran mucho más bajos, la falta de planeamiento era la norma y la permisividad municipal total. En estos municipios esta urbanización marginal ha constituido una de las formas fundamentales de crecimiento urbano en los años sesenta y setenta.

El intento de solución del problema del chabolismo, trajo para Madrid otras consecuencias importantes.

En primer lugar la Administración utilizó las reservas de suelo acumuladas vía expropiación por la Comisaría de Urbanismo para la configuración del planeado anillo que debía separar Madrid del crecimiento urbano de los poblados satélites.

La primera consecuencia es pues la pérdida en gran parte del anillo verde. Pero, tan importante como esto fue el desencadenamiento de toda una serie de reacciones especulativas de gran importancia para la configuración de la estructura urbana.

La localización claramente periférica de estas actuaciones sirvió en primer lugar para revalorizar el terreno adyacente, y el situado entre estos asentamientos y el centro de la ciudad; por otro lado posibilitó la propia instalación de nuevos núcleos de urbanización marginal que surgieron junto a estos barrios y por último favoreció el crecimiento a saltos posibilitando el "salto" del crecimiento a los municipios de la primera corona metropolitana por cuanto la revalorización de toda esta zona concebida como un anillo verde o la situada entre la ciudad ya consolidada y el mismo supuso un alza de los precios del suelo, una generalización de los mecanismos de retención del mismo y en última instancia un "salto" cada vez más lejos en busca de suelo abundante, disponible y barato.

Para terminar, los años de masiva construcción de viviendas oficial o de privada subvencionada permitió la acumulación del capital necesario a las sociedades inmobiliarias para su despegue en la etapa desarrollista posterior.

En estos años la estrategia del capital es muy clara. Con una demanda, poco solvente la rentabilidad de la inversión en el sector de la construcción es escasa. Era mucho más apetecible la inversión en un sector protegido y en desarrollo como el industrial, que además contaba con la congelación de los salarios de la población. La intervención del

Estado en el mercado de la vivienda posibilitaba que la demanda de vivienda tuviera una respuesta y aseguraba además unos bajos precios en las mismas con lo que éste no presionaba fuertemente sobre los salarios. La acumulación derivada de la inversión en el sector industrial era así un hecho. Pero además el apoyo estatal mediante las diferentes Leyes de viviendas bonificables, de renta limitada o subvencionadas, creadas en gran parte para hacer atractiva a la iniciativa privada la construcción de viviendas económicas, posibilitó que un buen número de empresas, en principio constructoras, se beneficiasen de las ventajas otorgadas al amparo de esas Leyes y se enriqueciesen en el negocio de la construcción. La consecuencia fue su crecimiento y en la etapa posterior su interés en la liberación del mercado de la vivienda por cuanto ya tenían el suficiente poder como para acometer totalmente las labores de promoción y construcción, aprovechando además un continuo crecimiento, en los años sesenta, del nivel de renta de la población.

4.2.4 La Etapa de Fuerte Crecimiento y Liberalización del mercado de la Vivienda 1.962-1.969

Los años sesenta van a representar un nuevo periodo para el crecimiento urbano de Madrid. Un periodo que presenta unas características muy diferentes de los años anteriores.

Los sesenta son los años del desarrollismo. El país conoce un gran desarrollo económico, alcanzándose tasas de crecimiento de hasta el 6.5% anual acumulativo, basándose en el triple apoyo de la creciente inversión del capital extranjero, las remesas de los emigrantes y las divisas del turismo.

Por otra parte, la política autárquica desaparece tras el Plan de Estabilización y deja paso al "modelo de crecimiento neocapitalista de los años sesenta" desarrollado políticamente por el equipo de tecnócratas vinculado al Opus Dei (68).

Este fuerte desarrollo económico se pretende ordenar mediante los Planes de Desarrollo pero éstos no consiguen realmente llevar a cabo una política de planeamiento territorial o regional, con lo que se profundiza en el ya iniciado modelo territorial desequilibrado en el que se concentra la población y los medios productivos en unas áreas muy concretas del Estado.

Una de estas áreas es Madrid, que conoce unos años de gran desarrollo tanto del sector industrial como del terciario, lo que se refleja en un aumento considerable de la inmigración y por lo tanto de la población. Así la población de Madrid pasa de los 2.4 millones de habitantes de 1960 a los 3.5 millones de 1970.

El aumento del número de viviendas construidas es también enorme, pero además, el mercado de la vivienda va a presentar una clara modificación con respecto a las etapas anteriores. Al peso fundamental de la promoción oficial le sucede ahora la creciente importancia de la iniciativa privada.

En las etapas anteriores las empresas privadas habían sufrido un gran crecimiento bajo el amparo de la protección estatal, ahora en los años sesenta van a tener la suficiente fuerza para satisfacer la creciente demanda de una población cada día más solvente. Como consecuencia esa iniciativa privada que al principio de los años sesenta continúa apoyándose en la protección oficial al amparo de las Leyes de viviendas de renta reducida y viviendas subvencionadas, va poco a poco desligándose de esa protección y reclamando la liberalización completa del mercado de la vivienda. Aquellas medidas de protección existentes en el pasado se vuelven ahora rémoras para la actividad de la iniciativa privada que luchará por desprenderse de ellas (69). En este sentido los años centrales de la década de los sesenta son claves por cuanto van a suponer un cambio de rumbo en la política de la vivienda. Hasta esos años el predominio de la vivienda de promoción oficial era evidente, planteada además como un modo de solucionar el problema del paro generado por la aparición del Plan de Estabilización. Sin embargo, en 1965 se inicia una clara política de reducción de los cupos de protección oficial y de liberalización del mercado en general, lo que provoca que desde ese año aumenten considerablemente las viviendas de promoción libre realizadas por empresas inmobiliarias cada vez más importantes por su capital y el tamaño de sus actuaciones, encaminándose el sector inmobiliario "hacia un funcionamiento cada vez más monopolista" (70).

El importante crecimiento que sufre Madrid en estos años abre el camino a una nueva reflexión. El Plan General de 1946 ha quedado prácticamente desbordado y ya en 1960 se constata que existe un excedente de más de 260 000 habitantes.

Pero no sólo se trata de una desviación demográfica. El anillo verde previsto y otras actuaciones no se han realizado, en gran parte, porque los terrenos dispuestos para ello y expropiados por la Comisaría General de Urbanismo han sido utilizados para el alojamiento del chabolismo. Por otra parte lejos de la limitación del crecimiento al supermunicipio creado con la anexión de los municipios cercanos, el crecimiento ha empezado a "saltar" hacia los pueblos de la corona metropolitana. En fin, como señala F. de Terán "la desviación del crecimiento real, con respecto a las previsiones planeadas, llegó a ser tan evidente que se hizo necesario un nuevo eslabón en la cadena de desbordamiento y ampliaciones (71).

El Plan General de 1963 se convierte en la pieza básica del planeamiento para Madrid en la época desarrollista.

El Plan asumía el fracaso del de 1946 y recogía todas las actuaciones ya realizadas o en curso.

La gran novedad del Plan era el cambio de escala de aplicación del planeamiento. El Plan afectaba a un total de 22 municipios circundantes a Madrid, introduciéndose el concepto de Área Metropolitana y creando un complejo organismo, la COPLACO, de competencias supramunicipales, con la finalidad de velar por el cumplimiento del Plan General y ejercer el control del crecimiento.

A pesar de este cambio de escala las ideas básicas del Plan seguían insistiendo en el modelo ya planeado en 1946. Es decir, otra vez se pensaba limitar el crecimiento del núcleo central por medio de un anillo verde, y volvía a plantearse una estrategia descentralizadora sobre los núcleos externos a aquel. Pero en este último aspecto la descentralización era mucho más ambiciosa. No sólo se descentralizaría en los municipios pertenecientes al Área Metropolitana sino que se pensaba en una descentralización más amplia en el marco de una Región Central que se pensaba potenciar, y frenar así la fuerte inmigración a la capital. Esta estrategia que ya estaba recogida en el Avance de Plan Regional realizado en 1958 se materializaría en tres medidas:

- a. Creación de polígonos de descongestión en Guadalajara, Aranda de Duero, Alcázar de San Juan y Toledo.
- b. Ejes de desarrollo a lo largo de los ríos Henares, Jarama y Tago.
- c. Áreas de esparcimiento en las Sierras de Guadarrama y Gredos.

Se preveía así mismo para el año 1990 un total de población de 3 millones de habitantes en Madrid, y para el año 2000 un total de medio millón de habitantes en los municipios del Área Metropolitana sin Madrid, partiendo de los escasos 81.592 de 1963. Si se tiene en cuenta que en 1980 esos municipios ya engloban a 765.931 habitantes, se constata el grave error de estas proyecciones de población.

Por otro lado los elementos fundamentales del Plan de 1963 eran los siguientes:

- a. La creación de un nuevo anillo verde de unas 16 000 hectáreas que separase el municipio de Madrid de los núcleos periféricos metropolitanos
- b. La creación de Centros Cívicos y Terciarios de Capitalidad donde se localizaría la fuerte demanda de terciario decisional de la época
- c. La creación de una red viaria que se plasmará en la redacción del Plan Arterial de Madrid, que se basara en una política de potenciación del transporte privado y de adecuación de la ciudad al automóvil mediante el incremento de la accesibilidad al Centro, vinculado a la creciente terciarización del mismo y completado con una red arterial de autopista y autovías muy ambiciosas que se configuraban como un elemento clave en la estructura metropolitana ya que por un lado facilitaba la extensión urbana a nuevas zonas siguiendo la dirección de las mismas y por otro lado favorecía la renovación urbana en el casco antiguo y, en general, en el continuo urbano como consecuencia de los nuevos trazados que se marcaban por las zonas ya consolidadas (72).
- d. El Plan General supone una clara segregación funcional tanto de las actividades como de los municipios del Área Metropolitana

En este sentido destaca la localización prevista de la industria. En el Plan General se refleja la necesidad de contar con 150 hectáreas de suelo industrial en 1975 y 550 hectáreas a fines de siglo para la instalación de industrias medianas y grandes. Las zonas previstas se sitúan en el sur y este de Madrid: Villaverde, Vallecas y Vicalvaro con un total de 260 hectáreas y en los municipios del Área Metropolitana de Getafe, Coslada, Leganés, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Evidentemente estas previsiones demuestran la fuerte concentración de la industria en los sectores meridional y oriental de la capital que por otra parte eran los sectores tradicionales, sobre todo el meridional, de la localización industrial en Madrid.

En cuanto al resto del Área Metropolitana la localización industrial prevista muestra su concentración de los sectores meridional y oriental. En el primero, vertebrado por las carreteras de Andalucía y Toledo, se localizan 180 nuevas hectáreas de suelo industrial; y en segundo, a lo largo de la carretera de Barcelona, 150 hectáreas. A continuación se sitúa el sector norte del Área Metropolitana con un total a crear de 45 hectáreas.

Esta segregación se completa además con el tipo de función que se le asegura a cada municipio metropolitano. Así se distingue claramente entre los municipios denominados de servicios donde a la función residencial se le suma una muy importante función industrial, hasta el punto de ser incluso la dominante, de los municipios con una función dormitorio donde la actividad residencial intensiva es primordial y hay una ausencia de usos industriales, y los municipios denominados de esparcimiento y ocio donde la urbanización extensiva de bajas densidades, permanente o secundaria, tiene su mayor papel. El primer tipo de municipios está formado por los de Coslada, Getafe, Leganes, San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz donde se pensaba localizar la mayor parte de la industria del Área Metropolitana, es decir municipios del sur y este del Área. El segundo tipo de municipios, los especializados en una función exclusiva de ciudad-dormitorio, estaría representado sobre todo por Alcorcón, al que se le sumaba incluso Pozuelo sobre el papel, porque en la realidad este municipio junto a Majadahonda, Las Rozas, Boadilla del Monte y Villaviciosa de Odón se les asignaba una función de esparcimiento o esparcimiento-dormitorio. Se reservaba así la zona NW del Área Metropolitana, la más favorecida por las condiciones naturales (masas arbóreas, cercanía al Guadarrama, fácil accesibilidad) a un tipo de función vinculada a clases sociales de mayores recursos económicos que eran las únicas que podían pagar esa "función".

Por último a Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se asignaba un tipo mixto de función, la de dormitorio-servicios. Por un lado eran concebidas como dos ciudades dormitorios de Madrid a semejanza por ejemplo de Alcorcón, pero por otro lado la creación de 45 hectáreas industriales las acercaba al tipo de función de la zona este o sur del Área Metropolitana. Por otra parte dentro del carácter de ciudad-dormitorio se establecía una matización de gran importancia ya que se distinguía entre la edificación aislada de tipo unifamiliar y carácter extensivo del núcleo de La Moraleja, similar a la señalada para amplias zonas del NW del Área Metropolitana. Por lo tanto en el propio Plan de 1963 ya aparecen esos elementos que en el futuro van a singularizar a ambos municipios dentro del Área Metropolitana de Madrid como una zona heterogénea en la que aparecen formas de desarrollo urbano y usos del suelo muy diferentes entre sí: desde la presencia de un crecimiento urbano intensivo con altas densidades y déficits de equipamiento, a la presencia de polígonos industriales y zonas de desarrollo "suburbano" similares por su carácter extensivo a las del NW del Área Metropolitana.

Ahora bien la existencia del Plan General de 1963 no supuso que el crecimiento urbano se realizase de un modo ordenado y lógico. Muy al contrario, con este Plan sucedió lo mismo que con el de 1946. Pronto quedó desbordado y modificado en muchos casos mediante

la figura prevista del Plan Parcial. Además la situación se agravaba por cuanto la visión limitadora del crecimiento y la descentralización prevista chocaba con una política económica que preconizaba todo lo contrario, es decir "la concentración de actividades y población sobre las áreas más dinámicas del país, con aprovechamiento intensivo de las infraestructuras existentes y escasa atención del equipamiento social y a los factores ambientales" (73)

A lo largo de esta etapa Madrid va a conocer un espectacular crecimiento demográfico y urbano que se puede resumir en los puntos siguientes:

a. En los primeros años del periodo adquiere un gran desarrollo la construcción de polígonos de iniciativa privada destinados a clases modestas bajo la figura ya clásica de las viviendas subvencionadas. Se trata de barrios con una localización periférica en la ciudad destacando como ejemplos más significativos los barrios de El Pilar y Moratalaz. Su localización periférica y mala accesibilidad reflejaban ya esas prácticas especulativas de los propietarios del suelo y las empresas inmobiliarias de retención de amplias extensiones de suelo y su posterior revalorización tras la urbanización de sectores más alejados.

b. La construcción de polígonos de viviendas para una demanda más solvente: funcionarios y empleados conformadores de una cada vez más amplia clase media. Las viviendas tienen una calidad mayor y la accesibilidad con respecto al centro de la ciudad es también superior. Esta tipología se centró en tres zonas fundamentalmente. En primer lugar junto a los polígonos ya creados para niveles sociales de menores recursos económicos como en el barrio del Pilar o Moratalaz, completando los vacíos existentes. En segundo lugar en zonas periféricas con una accesibilidad superior como es el caso de los barrios de Aluche, Sacconi, Hortaleza, Batán, Quintana, etc., y por último en las zonas de remodelación de los núcleos chabolistas más cercanos al centro urbano (Tetuán, Vallecas, Orcasitas) en una clara estrategia de sustitución de las viviendas y habitantes de esos núcleos por una edificación mucho más rentable.

c. La característica fundamental del periodo es el "salto" del crecimiento urbano hacia los municipios de la primera corona metropolitana como Alcorcón, Getafe, Leganés, Coslada, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

La razón de este salto es doble y claramente interrelacionada. Por un lado es una consecuencia de la política especulativa de los propietarios del suelo, ligados en muchos casos a los grandes grupos inmobiliarios. En efecto, al margen de las iniciativas señaladas anteriormente, la demanda de vivienda creció espectacularmente en los años sesenta; para

satisfacer a esta demanda la promoción privada necesitaba suelo que además fuera barato y abundante, ya que la estrategia de los promotores consistía en la producción de grandes polígonos de viviendas homogéneas casi "en serie", para abaratar así los costes de su actuación. Además este suelo debía ser muy barato para que el producto final, la vivienda, tuviera un precio acorde con las posibilidades económicas de la demanda. Sin embargo en la periferia del municipio de Madrid ello no era ya posible. Por una parte la presencia del anillo verde sustraía una amplia extensión de suelo al crecimiento urbano por su calificación de no urbanizable, limitando así la superficie a construir y aumentando por consiguiente los precios. Pero además en muchas zonas periféricas la presencia de barrios marginales o promociones públicas levantadas para solventar el chabolismo provocaron una gran revalorización de las áreas cercanas vacías e incluso una serie de expectativas sobre una potencial renovación de estos barrios. La consecuencia es que el precio del suelo, tanto el ocupado y en expectativa de renovación como el vacante, tenían precios demasiado caros para el producto vivienda que se quería construir.

Por otro lado, ese suelo abundante y barato si se encontraba en los municipios cercanos, además en ellos existía una infraestructura, aunque fuese mínima, que resultaba de gran utilidad para el asentamiento urbano; por si fuera poco la accesibilidad era buena con la capital, tanto por su escasa distancia como por la existencia de carreteras, y también se contaba con la ausencia de un planeamiento y la tolerancia y permisividad de las corporaciones locales lo que posibilitaba el aumento del margen de beneficio de los promotores.

Por ello el "salto metropolitano" fue inevitable quedando en la periferia de Madrid numerosas bolsas de suelo vacías en revaloración por la retención especulativa de sus propietarios.

El crecimiento se centró fundamentalmente en los municipios de la primera corona metropolitana, los más próximos a la capital, para más tarde saltar a los de la segunda corona; así comenzó el crecimiento de Alcorcón, Getafe y Leganés en el suroeste del área metropolitana; Coslada, San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz en el Corredor del Henares; y Alcobendas y San Sebastián de los Reyes al norte, sobre la carretera nacional N-1. Este conjunto de municipios como consecuencia de ese crecimiento acelerado alcanzó los 250.765 habitantes en 1970, desde los 59.849 habitantes reflejados en el Plan General de 1.963.

Por último en los años sesenta se profundiza claramente la segregación socio-espacial existente, ya no sólo en el municipio de Madrid sino a la escala del Área Metropolitana. En

primer lugar se produce un crecimiento espectacular de suelo industrial, en gran parte, bajo la fórmula de polígonos industriales, con una preferencia por la localización meridional y oriental del Área Metropolitana.

Por otra parte se produce un fuerte desarrollo de "las urbanizaciones" de viviendas unifamiliares y bajas densidades en los municipios a los que el Plan de 1963 había reservado una función de esparcimiento u ocio. Estos municipios se localizan en la zona NW del Área Metropolitana, en la que surgen un gran número de urbanizaciones que tienen su origen en muchos casos en grandes fincas de un único propietario que actúa el mismo como promotor o aportando el suelo en una sociedad constituida para la parcelación y urbanización de la finca, al amparo de una modificación del Plan General de 1963 lograda por la presión de los propietarios de esta zona fundamentalmente y también de la zona norte (Colmenar Viejo, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes), consistente en la posibilidad de permitir la vivienda unifamiliar aislada en actuaciones de más de 50 hectáreas, con unas cesiones de 20% de la superficie para uso público, y con la obligación de repoblación de los terrenos cedidos (74). Estas urbanizaciones se construyeron mediante planes parciales modificatorios del Plan General de 1963 que engloba la mayor parte del terreno en el anillo verde previsto, y estaban reservadas evidentemente para clases sociales de elevados recursos económicos, con lo que la segregación espacial existente entre el NW y en parte el Norte del Área Metropolitana con respecto al resto del Área se consolidó definitivamente.

4.2.5 Una Nueva Etapa con una Política de Corte Monopolista 1970-76

En esta etapa el capital financiero entra de lleno en la promoción inmobiliaria. Se produce un proceso de creación y absorción de empresas inmobiliarias por el sector financiero y también una reestructuración de la legislación del suelo y aparecen una serie de grandes actuaciones concertadas en rústico conjugadas con una estrategia de promoción de autopistas de peaje.

El punto de partida es el cambio que se produce en 1969 en el Ministerio de la Vivienda. A partir de ese año entra en el ministerio Vicente Mortes, que emprende una nueva política de vivienda y de planeamiento de claro corte monopolista.

La tendencia monopolista se materializó en la política de Actuaciones Urgentes (A.C.T.U.R.), iniciada en 1970. Se pretendía la realización de grandes actuaciones en las que la preparación de suelo corría a cargo de la Administración para ser desarrolladas posteriormente por grandes promotores. Esta iniciativa surgió con el objetivo de hacer frente a las necesidades crecientes de vivienda social, por lo que era preciso la obtención de

suelo a bajo precio. Para ello se posibilitaba el que esas actuaciones pudieran localizarse directamente al margen del planeamiento sobre suelo rustico. Al mismo tiempo aparecia un Decreto sobre expropiación de los terrenos afectados por las ACTURES, que agilizaba y facilitaba la obtención de suelo a un precio reducido.

Este tipo de actuaciones en el caso de Madrid quedó reducido a los ejemplos de Tres Cantos y el CD2. El escaso éxito que tuvo se debía a que se trataba de un mecanismo insuficiente para el gran capital. Los grandes grupos inmobiliarios consideraban que el Estado, al ser el que obtenia y preparaba el suelo, era el que se aprovechaba de todos los beneficios, muy elevados, que se derivaban de la promoción del mismo, y en concreto de todas las plusvalías que lleva consigo el proceso de urbanización.

En realidad el sector inmobiliario era ya lo suficientemente pujante como para realizar por si solo todos los procesos de urbanización, promoción y construcción de estas grandes actuaciones.

Respondiendo a este planteamiento en 1972 aparece la convocatoria del Concurso de Urbanismo concertado. Esta media sólo beneficiaba a los grandes promotores y a los grandes terratenientes madrileños, muy ligados a los grupos inmobiliarios y financieros que vieron la posibilidad en el mismo de llegar a urbanizar sus fincas. Al Concurso se presentaron 17 propuestas representadas por 17 grandes grupos inmobiliarios con fuerte participación de capital financiero e industrial. Las propuestas se localizaban en su mayoría sobre grandes fincas de un sólo propietario que se asocia con los distintos grupos inmobiliarios para presentarse al Concurso que se falla en 1975.

Pero evidentemente estas propuestas para materializarse tenían que contar con una red de transportes adecuadas entre ellas y la capital. En este sentido se procedió a la elaboración de un Plan de transporte integral, el PEIT que venían a resolver los posibles problemas de transportes de esas zonas en las que se pensaba llevar a cabo la urbanización según las normas del Concurso de Urbanismo Concentrado.

Al margen de toda esta política urbana monopolista el crecimiento urbano en estos años presenta una serie de características importantes:

En primer lugar se consolida la terciarización del centro de la ciudad de Madrid, con las actuaciones de la Castellana, Colón, AZCA, Orense, y Generalísimo, amén de la sustitución acelerada de usos del suelo, en beneficio de comercio y oficinas en diversos sectores del ensanche (Barrio de Salamanca, Arguelles, etc.).

En segundo lugar se abren expectativas de renovación urbana en barrios centrales deteriorados e incluso en zonas de vivienda marginal situadas en la periferia pero con una mayor accesibilidad al centro, este es el caso de los proyectos de renovación en Malasaña, Tetuan, Palomeras, etc.

En tercer lugar el principal crecimiento se produce en los municipios del Area Metropolitana aunque con diferencias importantes con respecto a la etapa anterior por varias razones.

1. Se profundiza la segregación socio-espacial en el Area Metropolitana de Madrid. En estos años se produce un importante crecimiento industrial en los municipios del área metropolitana favorecido por el aumento en el número de traslados de centros industriales desde la capital. Esta industrialización se sigue localizando preferentemente en el sur y este del Area Metropolitana ocupando tanto suelo calificado como industrial como suelo totalmente al margen de ordenación. Además la onda industrializadora no sólo afecta a los municipios de la primera corona metropolitana en los que la industria se había asentado desde los años sesenta sino a municipios cada vez más alejados, exteriores incluso al Area Metropolitana Administrativa. Paralelamente la diferencia entre el NW del Area Metropolitana y las zonas este y sur se hace cada vez más intensa por cuanto en cada una de ellas se producen dos formas de crecimiento radicalmente distintos. Mientras en el sur y este la forma dominante es el crecimiento intensivo a base de la remodelación de los antiguos cascos rurales, la promoción de "ensanche", el desarrollo de la urbanización marginal y la instalación de grandes polígonos de viviendas junto a la instalación de zonas industriales, en el NW el crecimiento es más extensivo recordando el fenómeno "suburbano" del mundo anglosajón, con bajas densidades, mas y mejores equipamientos, y en definitiva un asentamiento de clases sociales de mayores recursos económicos.

Entre estos dos tipos de crecimiento la zona formada por Alcobendas y San Sebastian de los Reyes se configura como paradigmática por englobar a ambos "modelos" de crecimiento, lo que le confiere una gran originalidad por cuanto la segregación socio-espacial antes señalada se reproduce aquí con todo su vigor a una escala espacial menor.

2. Se produce el salto del crecimiento urbano desde los municipios de la primera corona metropolitana a los de la segunda fundamentalmente en el sur y este del Area Metropolitana, por otra parte el tamaño de las actuaciones se hace cada vez mayor.

El crecimiento urbano va a presentar diferencias importantes entre estos municipios. En los de la primera corona el crecimiento se mantiene y consolida y se realiza en el marco de los recién aprobados Planes Generales Municipales. Estos Planes al menos van a constituir un mínimo instrumento de control del crecimiento. Por otro lado con los años el suelo urbanizable previsto en los mismos se reduce y con ello el suelo aumenta de precio, con lo que el tipo de viviendas que se construirán serán ya de mayor calidad y en muchos casos para clase media. El crecimiento de vivienda modesta en busca de precios más bajos salta a los municipios de la segunda corona donde además no existía un Plan General Municipal que ordenase de alguna manera el proceso. Para intentar racionalizar este crecimiento la COPLACO redacta unas Normas Subsidiarias vigentes hasta la redacción de los respectivos Planes Generales que controlasen el desordenado y anárquico crecimiento basado en la simple concesión de la licencia municipal (75)

En definitiva dentro de la propia Área Metropolitana el modelo segregativo no solo se ha producido entre los diversos sectores del mismo sino también dentro de cada sector, sobre todo en el sur y este, entre el tipo de crecimiento en los municipios de la primera y segunda corona metropolitana.

En cuanto al Planeamiento al margen de la terminación en estos años de los Planes Generales de los municipios de la primera corona metropolitana se constata a nivel general el fracaso del de 1963. De nuevo el crecimiento real había desbordado claramente las previsiones del planeamiento y además se habían producido un gran número de modificaciones al mismo que lo habían desvirtuado en gran parte. Ante esta situación en 1971 se encarga a COPLACO la revisión del planeamiento y la redacción de un Esquema Director Regional y Subregional que planteaba ya una escala y concepción del planeamiento diferente. Se acometía así un planeamiento regional y se renunciaba a la antigua teoría de limitar el crecimiento de Madrid en la idea de un crecimiento económico ilimitado. En 1972 apareció el Avance del Esquema Director que contó con una fuerte oposición, fundamentalmente de los distintos organismos sectoriales de la Administración Central con capacidad inversora por su no participación en su elaboración. Ante esa oposición en 1975 se produce un cambio de estrategia y se plantea que antes de realizar un Plan Director se deberían elaborar una serie de Planes Especiales de los elementos estructurales fundamentales del hecho metropolitano. Por otra parte se redactan unas normas subsidiarias para los municipios de la provincia exteriores al Área Metropolitana que perseguían en gran medida el control de la pequeña y mediana promoción. En estos municipios el crecimiento no contaba con la existencia de un Plan General y se hacía al margen del planeamiento mediante el simple mecanismo de la licencia municipal. Las normas planteaban en primer lugar la legalización de las licencias concedidas pero en

segundo lugar suponían una limitación clara de la actividad de la promoción pequeña y mediana ya que solo se permitía construir en una parte reducida del municipio el casco y el ensanche, calificando como zonas de reserva metropolitana y rústica al resto del término municipal. Sin embargo la presión de los ayuntamientos, vinculados muchos de ellos a propietarios del suelo y promotores, que eran los grandes perjudicados con su redacción consiguió en 1976 que se modificaran estas normas subsidiarias diluyéndose este pretendido control del crecimiento

4.2.6. Los años de crisis económica.

A mediados de los años setenta se va a producir toda una confluencia de factores que van a modificar radicalmente las antiguas características de la etapa desarrollista.

En primer lugar se produce el cambio político tras la muerte del General Franco, la crisis y descomposición del franquismo y el advenimiento del régimen democrático que va a suponer un cambio radical en la vida política y social española.

En segundo lugar este cambio político coincide con una profunda crisis económica que va a poner en cuestión las características del modelo de desarrollo del país y va a afectar fundamentalmente al sector de la construcción de la vivienda produciéndose una gran caída en el ritmo de construcción y sobre todo en el ritmo de ventas, lo que ha sumido al sector en una gran crisis.

En tercer lugar adquiere un gran desarrollo en estos años el movimiento asociativo. Las Asociaciones de Vecinos reflejan con su constante presión por una parte la creciente toma de conciencia por los problemas más inmediatos generados por un crecimiento acelerado y anárquico en el que la calidad de vida urbana quedó marginada, y por otro lado plantea la necesidad de que el planeamiento, en general, se realice no de espaldas a la población, como se había realizado hasta el momento, sino contando con la opinión popular, y más con un régimen ya plenamente democrático.

En estos años el planeamiento recoge todo este cambio de situación. En 1978 tras las elecciones democráticas se produce una nueva política de planeamiento en Madrid. Esta nueva política de la COPLACO se plasma en una doble dirección. Por un lado se trata de "identificar e inventariar los problemas más acuciantes de la realidad metropolitana madrileña para, a partir de ese conocimiento detallado, revisar el planeamiento vigente y formular un Programa de Acciones Inmediatas (PAI), orientado a dar solución a los problemas a corto plazo" (76).

A este fin se divide la provincia de Madrid en 23 zonas y el Area Metropolitana en 17, implicando en la elaboracion de estos PAIS a partidos politicos, Asociaciones de Vecinos, Ayuntamientos etc

Este tipo de iniciativa suponía un gran cambio en la manera de concebir el planeamiento por cuanto se partía de la propia problemática diaria puesta de manifiesto por la participación de los ciudadanos afectados y no se trataba ya de un planeamiento impuesto desde la COPLACO. Sin embargo este intento se quedó solamente a nivel de estudio aunque se debe señalar que su importancia ha sido grande ya que aportó una gran cantidad de información de cada zona que en muchos municipios ha sido aprovechada en la redacción de los recientes Planes Generales

Por otro lado la segunda línea del planeamiento consistía en la elaboración de un Plan Director Territorial de Coordinación para el ámbito espacial del Area Metropolitana.

Sin embargo esta segunda dirección ha quedado limitada a la elaboración de unas Directrices generales de ámbito metropolitano de Madrid, sustituido por la fragmentación de este en diferentes Planes Generales Municipales. A partir de 1981 se entra en una época de protagonismo creciente del municipio en materia de planeamiento, encaminándose cada uno de ellos a la redacción de su respectivo Plan General.

En estos Planes Generales se refleja ya una modificación importante con respecto a la etapa anterior. Evidentemente tanto el cambio político como la crisis económica ha supuesto una realidad muy diferente.

En efecto los ritmos de crecimiento demográfico son inferiores a las de etapas anteriores e incluso el propio municipio de Madrid pierde población por primera vez en los años 1975-1981. Por otra parte la crisis en el sector de la vivienda es muy grave, reflejándose en el descenso del número de ventas y en el de la construcción (77) lo que ha roto las expectativas favorables que se abrían para las grandes actuaciones inmobiliarias a primeros de los años setenta, basadas en un previsible aumento del ritmo de crecimiento demográfico, una continua elevación de salarios y del nivel de vida. En este sentido las proyecciones realizadas en los últimos años señalan un descenso en el crecimiento demográfico como consecuencia de un bajo crecimiento vegetativo y una reducción de los movimientos migratorios, descentrándose además este crecimiento en municipios externos al Area Metropolitana de Madrid.

Por ello estos Planes Generales parten ya de un posible bajo crecimiento y se centran sobre todo en corregir los graves problemas de todo tipo (equipamientos en general, infraestructura, etc.) generados en la larga etapa de crecimiento acelerado y anárquico.

NOTAS

1. Capitulo V Morfologia Urbana. pag
2. Garcia Ballesteros. A. "El sector NE del Area Metropolitana Madrileña." *Estudios Geograficos* n° 116 Madrid 1969
La autora analiza en este articulo dos temas de gran interés aunque con una dimensión espacial más amplia ya que el estudio se centra en la evolución demográfica y las actividades economicas desde los siglos XVI y XVII hasta 1965 en los antiguos municipios de Hortaleza y Fuencarral ademas de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes.
3. En efecto, en el articulo se apunta ya la posibilidad de formación de una conurbación entre los dos municipios en los años siguientes como consecuencia del crecimiento a lo largo de la carretera de Francia.
4. El autor hace un breve resumen del crecimiento de ambos municipios apoyándose en las ediciones de 1837, 1947 y 1970 de la hoja numero 534 del Mapa Topografico Nacional y las fotografias aéreas de 1977 y 1980
5. El autor pone de manifiesto dos zonas bien diferentes en cuanto al "desarrollo urbano" de Madrid en el sector norte del Area Metropolitana. En primer lugar la conurbacion formada por la unión de los dos núcleos urbanos con diferentes zonas morfológicas en función de la fecha y forma de construcción; y en segundo lugar las "urbanizaciones" de viviendas unifamiliares e incluso bloques de vivienda colectiva de mayor calidad, aprovechando antiguas grandes fincas donde el encinar y aún el pinar alcanzaban una considerable extensión. El autor señala el contraste entre la "compacta masa de la conurbación" y las "urbanizaciones".
6. En este articulo se utilizan como datos basicos los del Censo de Población de 1970 que se recogen en sendos cuadros en los que aparecen desagregados en función de las

variables siguientes: grupos de edad, procedencia de la población, tamaño del núcleo familiar, nivel de instrucción y actividad

7. Los grandes temas del P.A.I. se resumen en los títulos de los diferentes informes. Cada uno de ellos consta de varios volúmenes en los que aparte de la información puramente estadística se aporta una valiosísima cartografía temática. Los principales informes son los siguientes:
Informe 1. Usos del suelo rústico y niveles de ocupación
Informe 2. Planeamiento vigente y Patrimonio del Sector Público.
Informe 3. Diagnósticos, objetivos y recomendaciones
Informe 4. Estructura Urbana.
Informe 5. Estructura Social y Equipamiento.
Informe 6. Red viaria, transportes e infraestructuras básicas.
Informe 7. Criterios y delimitación de zonas homogéneas
Anexo La zona de estudio en el conjunto de Madrid.
Anexo Participación.
8. Carreras i Verdaguer C. *Los problemas del suelo urbano* Jornadas de Geografía y Urbanismo. Junta de Castilla y León. Salamanca 1986.
9. La definición es la siguiente: "Una concentración permanente de hombres y de viviendas humanas que ocupa una gran superficie y se encuentra en una encrucijada de grandes vías comerciales".
10. Schaeffer, Fred K. "Excepcionalism in Geography." *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 43, págs. 226-249
11. Hartshorne, R. *Perspective of the Nature of Geography*. Londres 1959.
12. Geddes, P. *City Development: a study of Parks, Gardens and Culture Institutes* Edimburgo, 1904.
The Civic Survey of Edimbourg. Edimburgo, 1911.
Cities in Evolution. Londres, 1915.
13. Carreras i Verdaguer C. *Op. cit.*, pág. 107.
14. García Ballesteros A. "El precio del suelo en los estudios de Geografía Urbana." Jornadas de Geografía y Urbanismo. Junta de Castilla y León. Salamanca 1986, pág. 128.

- 15 Bosque Maurel J. El espacio urbano aspectos teóricos y metodológicos Evolucion y cambio en los planteamientos teóricos de la Geografía Humana. En *VII Coloquio de Geografía* Pamplona. 1981 pag 292
- 16 Lynch K. *The image of the city* Mass Inst of Technology, Cambridge Mass Traducción castellana Ed Gustavo Gili, Barcelona. 1984.
- 17 Bosque Maurel J. *op cit.* pag 295
- 18 Harvey D. *Social Justice and the city* Ed Arnold, London. 1973
 Castelli M. *La Question Urbaine* Ed Maspero, Paris. 1972
 Gambi L. *Una Geografia per la storia* Ed Einaudi Milano. 1973
 Massana y Roca Estrategias urbanas i realitat urbana a la regió de Barcelona. En AA VV *Economia critica una perspectiva catalana*. Ed 62 Barcelona
- 19 Carreras i Verdaguer C. *op cit.* pag 111
- 20 Bosque Maurel J. *op cit.* pag 296
- 21 Carreras i Verdaguer C. *op cit.* pag 112
- 22 Ley, S. *A Social Geography of the City* Harper Row, New York. 1983.
- 23 Carreras i Verdaguer C. *op cit.* pag 112
- 24 Entre otros se pueden destacar los trabajos llevados a cabo por Carreras i Verdaguer C. Cortizo Alvarez T. Habsburgo Satzger A. Tatjer Mir M. etc.
- 25 Cortizo Alvarez T. *Leon Propiedad y produccion de suelo* Universidad de Oviedo Oviedo. 1984.
- 26 Entre otros se ha utilizado esta fuente en los trabajos de Garcia Ballesteros A. Troitiño Vinuesa MA. Redondo González A. Habsburgo Satzger A. Tatjer Mir M. Carreras i Verdaguer C. etc.
- 27 Hay que destacar el ya mencionado trabajo de Cortizo Alvarez T sobre León. los de

Vilagrasa i Ibarz sobre Lerida, ademas de los de Valenzuela Rubio M y Lopez Palomeque, recogidos en su totalidad en la bibliografia

28. Los estudios de Cortizo Alvarez T, Llordén Miñambres M, Mas R, Carreras i Verdaguer C, Alvarez Mora, Marina Garcia L, Solá Morales, Busquet, etc , son ejemplos de ellos.

29 Una visión completa de la reciente preocupación por el tema de los precios del suelo se recoge en el artículo de Garcia Ballesteros A., "El precio del suelo en los estudios de Geografia Urbana". Jornadas de Geografia y Urbanismo. Junta de Catilla y Leon Salamanca 1986, págs 135 a 137.

30 La delimitación oficial del Area Metropolitana de Madrid abarca a 23 municipios según el Artículo 2º-1 de la Ley 121/1963 de creación del Area Metropolitana. La delimitacion se realizo con criterios de proximidad espacial y englobó a los municipios de Madrid, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Paracuellos del Jarama, Torrejón de Ardoz, San Fernando de Henares, Coslada, Ribas del Jarama, Getafe, Leganés, Alcorcón, Villaviciosa de Odon, Boadilla del Monte, Pozuelo de Alarcon, Majadahonda, Villanueva del Pardillo, Villanueva de la Cañada, Brunete, Mejorada del Campo, Velilla de San Antonio, Pinto y Colmenar Viejo.

El Area Metropolitana Funcional incluye además los municipios de Móstoles, Alcalá de Henares, Fuenlabrada y Parla; pero aún la delimitacion resulta insuficiente ya que el desarrollo metropolitano afecta a un mayor numero de núcleos.

31. Capel H. *Capitalismo y Morfologia urbana en España*. Libros de la Frontera. Barcelona 1975.

32. Esteban E. de. *Las áreas metropolitanas en España: un analisis ecológico*. Centro de Investigaciones Sociológicas. Madrid 1981.

33. Esteban A. de. *op cit*, pág. 23.

34. Esteban A. de. *op. cit.*, pág. 23.

35. Esteban A. de. *op cit.*, pág. 28.

36. Aquarone. *Grandi Città e Area Metropolitane in Italia*. Zanichelli-Bolonia, 1971, pág.7.

37 Como ejemplo en E.E.U.U. para delimitar el tamaño del núcleo se han sucedido diversos

umbrales. Así en 1910 y 1940 la United State Bureau of Census exige una ciudad de al menos 200 000 habitantes, en 1930 y 1940 ese organismo disminuye el tamaño hasta 50 000 habitantes y una población para el total de la zona de al menos 100 000 habitantes.

La delimitación de las Standard Metropolitan Areas en 1950 y 1960 solo pide la presencia de una ciudad de al menos 50 000 habitantes. Los estudios de la International Urban Research repiten las cifras que la Oficina Americana del Censo había dado para 1930 y 1940, es decir 50 000 habitantes en el núcleo central y 100 000 en el total del área.

En cuanto a la densidad se han dado cifras tan variadas como los 150 habitantes por milla cuadrada o los 100 habitantes por kilómetro cuadrado entre otras

38. Aquarone. *op. cit.*, pág. 8.

39. Una de las causas fundamentales señaladas para el nacimiento de las Áreas Metropolitanas ha sido el papel determinante de las innovaciones tecnológicas en los medios de comunicación y transporte.

En este sentido Blumenfeld señala como "la transformación comenzó hacia finales del siglo XIX y principios del XX con la invención del teléfono, el tranvía eléctrico o el metro. Todavía más importantes fue el impacto en la ciudad del automóvil y del camión. Con la adquisición de estas ayudas a la comunicación y a la movilidad, la ciudad rompió su cascarón y emergió como metrópoli". En Blumenfeld H., *The Modern Metropolis* En A.A.V.V. *Cities: a Scientific American book*. Ed Alfred A. Knopf, New York, pág. 43.

También P. Hauser indica como "la ciudad metropolitana del siglo XX fue el producto de la aplicación extensiva de la ciencia a la industria, de la difusión de la energía eléctrica y del advenimiento del automóvil". Estos tres factores están en la base para Hauser de las fuerzas centrifugas que difundieron la función residencial y la industrial desde la ciudad central a todo el territorio cercano permitiendo la formación del Área Metropolitana.

40. Blumenfeld H. *op. cit.*

41. Leira, Gago J. Solana I. "Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano". *Ciudad y Territorio* nº 2-3. Madrid, 1976.

42. Castells M. Ponencia presentada a las Jornadas "Ciudad y crisis económica". Ayuntamiento de Madrid, Madrid, 1982.

43. Méndez Gutiérrez del Valle R. *Actividad industrial y estructura territorial en la región*

de Madrid Comunidad de Madrid. Madrid. 1986. 123 pags

44. Garcia Ballesteros A. *El sector terciario en Madrid: estudios de Geografia Urbana*. CSIC. 1981. 107 pags.
45. Garcia Ballesteros A. *op cit* pag 107 y Tablas imput-output y Contabilidad Regional de la provincia de Madrid COPLACO. 1981.
46. Teran Fernando de. "Crecimiento urbano y planeamiento de Madrid en Madrid. Villa y Comunidad" *Revista de Occidente*, nº 27-28. Madrid. 1983. pag 157
47. Brandis D. *El paisaje residencial en Madrid*. MOPU 1983 pag. 136 COPLACO Directrices de Planeamiento Territorial Urbanistico para la revision del Plan General del A.M.M. Madrid 1981.

48	<u>España</u>	<u>Madrid</u>
1960.....	6.8 %	10.6%
1975.....	10.2 %	11.5 %
1982.....	9.4 %	9.6 %

Evolucion Subsector de la construcción.

Fuente: E.P.A.

49. COPLACO Directrices..., *op. cit.*, pag. 150.
50. COPLACO Directrices ..., *op. cit.*, pag 135.
51. Mendez Gutierrez del Valle R., *op. cit.*, pag 165.
52. Leira E., Gago J., Solana I. *op. cit.*, pag 45.
53. Ayuntamiento de Madrid. *Recuperar Madrid*. Oficina Municipal del Plan, Madrid, 1982, pag. 48.
54. Terán, Fernando de, *op. cit.*, pag. 153.
55. Leira E., Gago J., Solana I., *op. cit.*, pag. 44.

56. Mesonero Romanos R. *Proyecto de Mejoras Generales presentado al Excmo Ayuntamiento Constitucional por el Regidor del mismo*. Madrid, 1846, págs 28-29
57. Pozo Rivera E. Rojo Perez F. "Estructura de la poblacion de Madrid por edad, sexo y actividad en el censo de Floridablanca" *Estudios Geograficos* nº 172-173. Madrid, 1983
58. Castro, C. M^a. *Memoria descriptiva del Anteproyecto del ensanche de Madrid*. Madrid, 1860.
59. Capel H. *op cit.* pag. 40.
60. Teran Fernando de. "Notas para la historia del planeamiento del Madrid (De los origenes a la Ley Especial de 1946)" *Ciudad y Territorio* nº 2-3. Madrid, 1976
61. Leira E., Gago J., Solana I. *op cit.* pag. 48
62. Valenzuela Rubio M. "Iniciativa oficial y crecimiento urbano de Madrid 1939-1973" *Estudios Geograficos* nº 137. Madrid, 1974.
63. Brandis D., *op cit.* pag. 218.
64. Los suburbios eran Tetuán, Ventas, Vallecas, Usera, Carabanchel, y carretera de Extremadura.
65. Según Valenzuela Rubio M. solo se construyeron 59 946 viviendas de renta limitada y subvencionada.
66. En 1965 se censaban unas 50 000 chabolas.
67. Brandis D., *op cit.* pag. 221.
68. Gago., Lacaci C. "El crecimiento de Madrid a partir de la Guerra Civil". Comunicación presentada al Seminario de Urbanismo del Centro de Perfeccionamiento de Ingenieros de Caminos. Madrid, 1976.
69. Leira E., Gago V., Solana I. *op cit.* pag. 46.

70. Teran Fernando de. *op. cit.*, pag 158
71. Teran Fernando de. *op. cit.*, pág 158.
72. Fernandez Duran R. *Transporte, espacio y capital*. Editorial Nuestra Cultura. Madrid, 1980
73. Terán Fernando de. *op. cit.*, pág 159.
74. Las urbanizaciones de Ciudadcampo y Fuente el Fresno son un claro ejemplo de este tipo de actuaciones
75. Este crecimiento con el unico requisito de la licencia de construccion se produjo en aquellos municipios que no contaban con un Plan General ya aprobado. lo que excluia a un buen numero de municipios de la 1ª Corona Metropolitana, como Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, que tenian su Plan General aprobado desde finales de los años sesenta o comienzos de los años setenta.
76. Valenzuela Rubio M. "Madrid Aglomeración-Madrid Región" En *La Region y la Geografía española* A G E., Valladolid, 1980, pág 204.
77. Entre las causas de la crisis del sector se cita el fuerte incremento especulativos de los precios del suelo experimentado en los últimos años que repercute sobre el precio de la vivienda. También se suele citar la elevación considerable de los costes de producción durante los últimos años así como un encarecimiento del capital lo que contribuye al aumento del precio de la vivienda. Además hay que citar el contexto económico con una política de congelación de los salarios y de disminución de su poder adquisitivo en términos reales, además de un incremento enorme del paro, lo que ha agudizado la falta de expectativas de venta de las viviendas.

II. EL DESARROLLO URBANO EN ALCOBENDAS Y SAN SEBASTIAN DE LOS REYES.

I. Introducción.

Se ha señalado anteriormente como es en la década de los años sesenta cuando se produce el "salto" del crecimiento urbano de Madrid hacia los municipios de la primera corona metropolitana donde se incluyen Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Tras el Plan de Estabilización se acelera un nuevo modelo de crecimiento en Madrid en que se produce una terciarización creciente del centro de la ciudad y una segregación de la industria y la residencia hacia la periferia de la misma y los municipios cercanos.

Además en los años sesenta será la iniciativa privada la que lleve el peso de la actividad constructora. En este sentido la liberalización progresiva del mercado de la vivienda va a permitir la construcción masiva de vivienda libre de promoción privada, en un contexto claramente favorable ya que por un lado los años de intervencionismo oficial en el sector de la construcción habían permitido la acumulación y el crecimiento de las empresas del sector, y por otro lado se estaba produciendo una mejora de los niveles económicos de la población trabajadora, lo que significaba una demanda más solvente que en décadas anteriores.

Ahora bien, para satisfacer esta demanda creciente de viviendas que tuvieran, además, un mínimo de calidad, la promoción privada necesitaba suelo abundante y sobre todo barato. Este suelo, sin embargo, era cada vez más difícil encontrarlo en la periferia de Madrid por cuanto era ya escaso entre otras razones porque el propio anillo verde de la Capital limitaba el suelo urbanizable; y en segundo lugar porque su precio era muy elevado, tanto por su escasez, como ^oconsecuencia de la generalización de los procesos de retención de suelo en espera de su revalorización.

Al contrario de esta situación los municipios cercanos a Madrid podían ofrecer ese suelo abundante y barato para el asentamiento de las funciones residencial e industrial.

ademas de otras ventajas añadidas que facilitaban por completo el "salto metropolitano"

En concreto en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se pueden resumir todas estas ventajas en los puntos siguientes.

1 En ambos municipios se encontraba ese suelo abundante necesario y sobre todo a bajo precio en relacion con los precios reinantes en la Capital. Este factor es básico para entender el "salto metropolitano", tanto en lo que se refiere al sector de la construcción de viviendas como en el proceso de instalacion industrial en ambos municipios.

Para comprender la importancia de este factor baste mencionar que en el periodo 1966-68 mientras que el precio medio de la capital en pesetas constantes ascendia a 4.762 pesetas, con precios que oscilaban entre las 1.500 y 2.000 pts. en amplios sectores de la periferia madrileña, en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes solo se alcanzaban las 210 pesetas/m² por término medio, y eso que ya se habia producido un alza en los mismos desde comienzo de los años sesenta como consecuencia del creciente crecimiento urbano. Aun en 1976 segun el Estudio sobre los precios del suelo y la edificación de SOFEMASA el precio medio de repercusión del suelo por m² construido era de 4.000 pts/m² en ambos municipios, sensiblemente inferior a las 14.333 pts/m² de media en los distritos centrales madrileños y a las 7.357 pts. por metro cuadrado de los periféricos, constituyendo, además, ambos municipios, tras los del sector noroeste del Area Metropolitana, los de precios mas elevados de la corona metropolitana.

Esas mismas diferencias se aprecian, por otra parte, si se tiene en cuenta el precio medio del m² construido, en donde ambos municipios alcanzan las 18.468 pts/m², inferior a las 35.976 pts/m² y 23.457 pts / m² de los distritos centrales y periféricos respectivamente, al igual que las 22.539 pts/m² del sector noroeste del Area Metropolitana pero superando los valores del resto del Area Metropolitana (1).

2 La mayor parte de los estudiosos del desarrollo metropolitano madrileño han puesto de manifiesto la importancia del factor distancia, la accesibilidad y el aprovechamiento de las infraestructuras existentes en estos municipios como ventajas para el crecimiento urbano e industrial.

En efecto, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se encontraban a mediados de los años cincuenta a una distancia de la capital de 17 a 18 kilómetros respectivamente por la antigua carretera de Francia, actualmente carretera de Fuencarral. Esta distancia se redujo con la construcción de la nueva carretera radial, la nacional N-I sobre el antiguo camino

que comunicaba Alcobendas con el antiguo municipio de Chamartín de la Rosa, en concreto desde su construcción la distancia es tan solo de 12 y 13 kilómetros, lo que sitúa a ambos municipios en unas condiciones sumamente favorables para el desarrollo urbano e industrial como se pone de manifiesto por el hecho de que ambos municipios comienzan su crecimiento ya a finales de los años cincuenta.

Pero además de la distancia hay que tener en cuenta la gran accesibilidad de ambos municipios. En este sentido, como ya se ha señalado anteriormente, la construcción de la nueva carretera nacional N-I a Francia ha sido fundamental para aumentar la accesibilidad tanto en tiempo como en distancia kilométrica. A partir de su construcción se duplicaban las vías de comunicación con Madrid. Por un lado la antigua carretera de Francia que llegaba a la capital a través del antiguo municipio de Fuencarral, y por otro lado la nueva carretera nacional N-I que sobre el antiguo camino de Chamartín de la Rosa, unía Alcobendas con una de las zonas de mayor crecimiento de la capital, la zona norte, prolongación de la avenida del Generalísimo y de la calle General Mola. Por otra parte el primer eje, la antigua carretera de Francia unía ambos municipios con el polígono industrial de Fuencarral y con la estación de ferrocarril de Fuencarral, lo que suponía una ventaja para el asentamiento industrial en ambos municipios.

En cuanto a la nueva carretera nacional a Francia, tanto en la nueva variante de la misma al este de ambos núcleos urbanos como en la nueva carretera construida sobre el camino de Chamartín de la Rosa, va a tener una incidencia importante en dos cuestiones. La primera es que la nueva variante va a suponer, junto a otros factores, una barrera para el crecimiento urbano de ambos núcleos hacia el este. La segunda es que la construcción del tramo de carretera nacional N-I entre Alcobendas y Madrid va a posibilitar el crecimiento del núcleo de la Moraleja. Efectivamente hasta mediados de los años cincuenta el débil crecimiento de esta antigua "ciudad satélite" de Madrid se debió en gran parte a las dificultades de acceso a Madrid (2).

Además de estos dos grandes ejes de comunicación hay que citar otros dos ejes secundarios que también han tenido una incidencia importante en el crecimiento de ambos municipios.

Por un lado la carretera de San Sebastián de los Reyes a Algete, que ha servido como factor de localización de una serie de empresas industriales, al norte del municipio, y por otro lado el eje formado por las carreteras de Alcobendas a Barajas, comunicación de ambos municipios con el sector oriental del Área Metropolitana, y sobre todo la carretera de Alcobendas a Colmenar Viejo, que constituyó junto a la antigua carretera de Francia, el

principal eje del crecimiento urbano hacia el NW

Por último otro factor importante es la existencia de una mínima infraestructura en ambos municipios que podía ser aprovechada por promotores y constructores, reduciéndose así los costes de las labores de urbanización.

3 - Un factor adicional más que facilitaba el asentamiento tanto de la función residencial como la industrial en ambos municipios, así como en la mayor parte del Área Metropolitana, ha sido la carencia de planeamiento durante muchos años y la gran permisividad municipal en cuanto a la concesión de licencias y falta de control de crecimiento lo que favorecía claramente las estrategias de promotores y propietarios del suelo, provocando como consecuencia un crecimiento desordenado y anárquico.

En este sentido la historia del crecimiento urbano en relación con el planeamiento en ambos municipios es esclarecedora de lo dicho y se pondrá de manifiesto en un próximo capítulo del trabajo. En concreto se puede señalar que hasta 1968 el crecimiento urbano se realizó con el mero instrumento legal de la concesión de numerosas licencias de construcción, incluso en algunas zonas ni siquiera se produjo esta concesión de la necesaria licencia de construcción, como en barrios de urbanización marginal como la Zaporra, la Hoya o el Praderón. Si se tiene en cuenta el poco celo de las diversas corporaciones locales tanto al permitir obras sin licencias como el incumplimiento de los requisitos mínimos de cesiones, equipamientos, alturas y volúmenes en las obras con licencia, el carácter anárquico y desordenado del crecimiento urbano es una consecuencia lógica.

Desde 1968 ambos municipios cuentan con un Plan General que venía por un lado a legalizar todo el crecimiento anterior y en segundo lugar creaba un amplio perímetro de suelo urbanizable para uso residencial e industrial con la consiguiente revalorización del mismo. A partir de ese momento se abría la posibilidad de su mayor control del crecimiento, sin embargo la realidad fue muy distinta. Mediante la figura del Plan Parcial se modificó considerablemente el espíritu del Plan General, tanto el del Área Metropolitana de 1963, como el municipal de 1968, y por otro lado ambas corporaciones locales continuaron con su tendencia de escaso control urbanístico consintiendo nuevas obras sin licencia, vulneraciones del planeamiento, y sobre todo una sistemática reducción de los equipamientos y un aumento de los estándares permitidos lo que sólo beneficiaba a los grandes promotores y constructores, responsables de la mayor parte de las viviendas construidas en los años setenta.

Ahora bien el interes del estudio de ambos municipios no solo se limita al analisis del crecimiento acelerado que han sufrido desde finales de los años cincuenta. Además de la importancia de este aspecto hay otras dos cuestiones que en cierta manera individualizan este sector en el conjunto del Area Metropolitana de Madrid.

En primer lugar en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes conviven claramente dos formas de crecimiento urbano que a grandes rasgos caracterizan el Area Metropolitana Madrileña.

Por un lado se encuentra el crecimiento intensivo de altas densidades y graves carencias de infraestructuras y servicios en el que el crecimiento se ha plasmado morfológicamente en la intensa renovación de los antiguos núcleos rurales, la construcción de grandes operaciones periféricas de polígonos de viviendas con la extendida filosofía del bloque abierto, a los que acompaña en muchos municipios, como en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes la función industrial, agrupada en polígonos industriales o diseminada sobre terrenos fuera de ordenación. Este tipo de crecimiento se ha desarrollado con gran profusión en los sectores meridional y oriental del Area Metropolitana y es que se puede adaptar perfectamente el crecimiento de los núcleos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Pero también aparece un segundo tipo de crecimiento cuya máxima representación se encuentra en el núcleo de La Moraleja y las urbanizaciones de Ciudadcampo y Fuente el Fresno.

Este segundo tipo de crecimiento tiene un carácter claramente extensivo, destinado a clases sociales de mayores recursos económicos y que morfológicamente se manifiesta en la construcción de urbanizaciones de viviendas unifamiliares o de bloques de viviendas colectivas de alta calidad y mayor nivel de equipamiento y servicios. Este segundo tipo de crecimiento ha sido comparado con el "fenómeno suburbano más específico, en términos anglosajones" (3) y se ha localizado sobre todo en el sector noroeste del Area Metropolitana, el sector más privilegiado desde el punto de vista de la valoración del medio físico, donde las urbanizaciones han sucedido desde los años cuarenta y cincuenta como consecuencia de parcelaciones de antiguas grandes fincas de un único propietario que actúa el mismo o que aporta el suelo.

Este tipo de crecimiento también aparece en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, y lo hace como consecuencia de la existencia de una serie de factores semejantes a los del sector noroeste del Area Metropolitana que actuaron conjuntamente.

Evidentemente uno de los más importantes ha sido el de la presencia de esas grandes fincas de propiedad privada. En numerosos trabajos (4) se han puesto de manifiesto ya las ventajas que ofrecen las grandes fincas, y más si pertenecen a un único propietario sobre una pequeña propiedad repartida entre varios propietarios. En ambos municipios tenemos algún ejemplo de los largos problemas de varios promotores para conseguir el suficiente terreno para su promoción. Así en San Sebastián de los Reyes el ejemplo de la urbanización de la Granjilla donde el promotor tardó cerca de diez años en acumular el suelo necesario. La presencia de estas grandes fincas, en las que incluso el propietario participó directamente en la labor de promoción y urbanización simplificaba el proceso.

Pero además las grandes fincas debían ser privadas. Las fincas de propiedad pública han quedado excluidas del proceso de urbanización. La Dehesa Boyal, Valdelatas o la parte de Valdelamasa propiedad del Ministerio de Defensa se han orientado hacia usos bien distintos del urbano, aunque en algunos casos no sin padecer recortes en beneficio de otros usos más intensivos que el forestal. Este es el caso de la Dehesa Boyal de San Sebastián de los Reyes, encinar adhesado de alto valor ecológico, protegido, aunque no lo suficiente para impedir que el propio Ayuntamiento segregue 24 Ha para uso deportivo mediante la elaboración de un Plan Especial que modificaba la normativa superior; tras un largo proceso de tira y afloja con la COPLACO en el que incluso se incluye un anterior Plan Parcial, afortunadamente denegado que pretendía la segregación de 47 Ha para equipamiento en general, y en consecuencia un gran deterioro del encinar.

Por otro lado las grandes fincas que se convertirán en urbanizaciones. La Moraleja, El Montecillo, Valdelamasa y la Pesadilla, resultaban atractivas por otros dos factores. Por la existencia de unas condiciones naturales muy favorables que se resumen en una localización prominente de la que dan fe los topónimos de Loma de la Moraleja, Buenavista, cerros del Ardal, del Toro etc., y sobre todo por la presencia de importantes masas arbóreas.

Se trata de dos factores físicos que han tenido una gran importancia en la localización de la Segunda Residencia en la Sierra de Guadarrama (5) y que también han actuado en esta zona. En segundo lugar favorecía la urbanización la cercanía a Madrid, entre los 3 y los 28 kilómetros y la accesibilidad con respecto a las vías de comunicación básicas, inmejorable ya que la mayor parte de estas fincas se situaban prácticamente a lo largo de la carretera N-I.

Sin embargo, y a pesar de estos factores, la urbanización de las fincas no se iniciará hasta los años sesenta con el creciente desarrollo del País, el aumento en el índice de motorización y la construcción de la nueva carretera N-I por el antiguo camino de

Chamartín que solucionaba los antiguos problemas de acceso a Madrid por el norte, lo que aumentó considerablemente la accesibilidad de la zona.

Por último hay que tener en cuenta el papel del planeamiento, y en concreto, por su importancia, el Plan General de Ordenación del Área Metropolitana de 1963. En efecto, el Plan General de 1963 definía un anillo verde que rodeaba la capital, con una extensión de 15 000 hectáreas, localizadas en el interior del municipio de Madrid (8 400 Has) y en los municipios próximos (6 500 Has). Durante el periodo de información pública del Plan General los intereses de los grandes propietarios de fincas situadas en el interior del anillo verde entre los que se incluyen los grandes propietarios no solo del sector noroeste del AMM sino también de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, consiguen la aprobación de una modificación importante en las normas del Plan General relativas al suelo rústico forestal. Esta modificación consiste en la posibilidad de permitir la vivienda unifamiliar aislada en actuaciones de más de 50 hectáreas. Esto da lugar a la tramitación de numerosos Planes Parciales aprobados por COPLACO en los años sesenta y setenta que venían a legalizar la construcción de urbanizaciones de alta calidad para los sectores de población de mayor renta. Estas urbanizaciones se realizaban sobre la base de esas grandes fincas rústicas del NW del AMM, o de las grandes fincas de La Moraleja, Fuente el Fresno y Ciudadcampo en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

La segunda cuestión importante que caracteriza a ambos municipios es el hecho de que el crecimiento urbano de ambos núcleos ha terminado por formar a finales de los años sesenta una conurbación apoyada en la carretera nacional N-1.

La formación de esta conurbación se va a ver favorecida por la existencia de tres factores:

En primer lugar la escasa distancia entre ambos núcleos ha favorecido su unión física. En efecto, entre ambos solo había una mínima distancia de 1 kilómetro, prácticamente sin ninguna dificultad física insalvable ya que el arroyo que servía de separación entre los dos municipios tenía una escasa incidencia negativa. Además ambos núcleos estaban unidos por la antigua carretera de Francia que constituía el principal eje de comunicación y de crecimiento de ambos municipios.

En segundo lugar la construcción de la variante de la nueva carretera nacional N-1 al este de ambos núcleos supuso una barrera importante para el crecimiento urbano en esta dirección, sobre todo en Alcobendas donde la mayor parte de la superficie se reservaba a las diversas ampliaciones del núcleo de La Moraleja, como así queda reflejado, por otra parte,

en el planteamiento existente. En San Sebastian de los Reyes, en cambio, al este de la carretera nacional se localizó el polígono industrial sur y el barrio marginal con uso del suelo mixto, residencial e industrial de la Hoya.

Por último la unión física se facilitaba porque en San Sebastian de los Reyes el crecimiento urbano hacia el norte, a ambos lados de la antigua carretera de Francia, estaba dificultado por la presencia del cementerio municipal y los terrenos del antiguo Ministerio de la Marina. Mientras que en Alcobendas el crecimiento hacia el sur también estaba dificultado por la presencia de sendos arroyos, del de las Charcas y el de Valdelaparra, así como por la creciente zona industrial, que inicia su desarrollo desde la segunda mitad de los años cincuenta.

2. Las Grandes Etapas del crecimiento urbano.

2.1 *El lento crecimiento del periodo 1955-1965*

Aunque el verdadero "salto" del crecimiento en ambos municipios se produce a principios de los años sesenta el comienzo del crecimiento urbano se puede localizar ya en la segunda mitad de los años cincuenta. Es precisamente en estos años finales de la década de los años cincuenta cuando comienzan a localizarse al sur del núcleo de Alcobendas una serie de empresas industriales en lo que será al cabo de los años el polígono industrial, y cuando comienzan las parcelaciones de las fincas rústicas contiguas a ambos núcleos.

Con anterioridad a estos años ambos municipios vivían una vida claramente inmersa en las antiguas estructuras rurales con una población escasa y dedicada casi exclusivamente al sector primario. Solamente en el término municipal de Alcobendas se había producido el intento de creación de la "ciudad-satélite" de La Moraleja, aprobada por la Comisión General de Urbanismo en 1946 y que estaba concebida como un núcleo destinado a clases sociales de elevados recursos económicos. Sin embargo desde su aprobación en 1946, sobre el antiguo Monte de la Moraleja, el grado de ocupación de dicha "urbanización" fue escaso. Hasta 1960 sólo se habían construido catorce edificaciones; las causas hay que buscarlas, en principio, en la difícil accesibilidad de la zona con respecto a Madrid hasta la construcción de la nueva carretera nacional N-I sobre el antiguo camino de Chamartín de la Rosa, también se puede añadir el excesivo tamaño de las parcelas, superior a los 10.000 metros cuadrados, lo que dificultó mucho la venta y construcción de la urbanización, tanto

en el periodo 1946-60 como en los años siguientes

Es a mediados de los años cincuenta cuando comienzan a manifestarse los primeros síntomas de despegue en ambos municipios. En 1955 la población apenas si rebasaba los 2 000 habitantes y la cartografía del Catastro de Rustica de 1956 pone de manifiesto que desde el punto de vista espacial ambos municipios seguían teniendo la antigua estructura rural de años anteriores. Sin embargo en 1960 Alcobendas alcanzaba los 4 773 habitantes, prácticamente doblada su población, y San Sebastián de los Reyes, con un menor ritmo de crecimiento alcanzaba los 3 350 habitantes. Este ritmo siguió el mismo nivel en los cinco años siguientes y así en 1965 Alcobendas llegaba a los 8 332 habitantes y San Sebastián de los Reyes a los 6 096 habitantes. Es decir que en 10 años de 1955 a 1965 la población se había multiplicado por 4 y 3 respectivamente. A pesar de ello y comparado con los años siguientes el ritmo del crecimiento era bajo.

Además de este lento crecimiento en estos diez años el crecimiento se caracteriza por los hechos siguientes

En primer lugar, comienza el asentamiento de industrias en Alcobendas, al sur del núcleo urbano, teniendo como eje la antigua carretera de Francia y la avenida de la Industria. El asentamiento comienza en la segunda mitad de los años cincuenta con tres empresas y una extensión ocupada de 3 hectáreas, y se acelera desde 1960, con un total de 12 nuevas empresas con 943 empleos y 10,6 hectáreas hasta 1965 (6)

El sistema de ocupación fue en la mayoría de los casos el mismo. La compra de la finca rustica correspondiente y la construcción de las naves industriales sin licencia municipal, en la mayoría de los casos, y en unas condiciones claras de ilegalidad por cuanto no existía ninguna normativa ni calificación específica del terreno ocupado. Posteriormente cada empresa si solicitaba la oportuna calificación industrial del suelo.

En segundo lugar en estos 10 años el crecimiento urbano se va a producir en tres zonas concretas. Por un lado en las fincas situadas en contacto con el antiguo núcleo rural, con preferencia en las localizadas junto a los principales ejes de comunicación en los que se apoyaban, por otro lado en fincas alejadas a ambos núcleos rurales pero también relativamente próximas a esos mismos ejes viarios, consolidando también esta escala el crecimiento a saltos de Madrid, y por último en el interior de ambos núcleos rurales con un doble sentido, edificación de los sectores aún libres de los dos núcleos y comienzos de la renovación urbana.

Por lo que se refiere a la primera forma de crecimiento urbano, en Alcobendas comienzan a ocuparse las finas contiguas al núcleo urbano, situadas al NW entre los caminos de La Zaporrra y el de Alcobendas a San Sebastian de los Reyes, así como las situadas hacia el sur, en el paraje de las Eras de la Fuente de la Reina, en dirección al arroyo de las Charcas, y hacia el norte, en el paraje del Camino Viejo de Madrid, en dirección a San Sebastián de los Reyes, teniendo como eje de apoyo al crecimiento en estos dos últimos casos, a la antigua carretera de Francia.

En San Sebastián de los Reyes las fincas ocupadas se sitúan en el NW, a ambos lados del antiguo camino del Medio, actual calle de San Onofre, así como hacia el sur, hacia Alcobendas, entre la carretera de Francia y el camino rural de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes.

La segunda zona de crecimiento urbano se centra en la ocupación de fincas alejadas de ambos núcleos urbanos. Este es el caso de varias fincas situadas en los parajes de las Eras y Arroyo de las Charcas, al NW del núcleo urbano, entre la carretera a Colmenar Viejo y el Arroyo de las Charcas, así como en San Sebastián de los Reyes de la ocupación de una pequeña zona localizada a lo largo del camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes junto al mismo límite municipal de separación de ambos términos municipales. Así mismo a comienzos de los años sesenta se produce el inicio de crecimiento en los núcleos marginales de la Zaporra y el Praderon, aun con una localización mucho más alejada de ambos núcleos.

Tanto en estos dos últimos barrios como en los dos citados en primer lugar la estrategia de los diversos agentes responsables del crecimiento era similar. Se trataba de ocupar zonas alejadas del núcleo urbano con lo que se lograba la revalorización del terreno intermedio. Se consagra pues en ambos municipios el mismo crecimiento a saltos que caracteriza a amplias zonas de la periferia de Madrid.

En cuanto a la forma en que se produce este crecimiento el sistema dominante es el conocido de las parcelaciones sucesivas de fincas rústicas en las que la forma, tamaño y las estructuras rurales preexistentes han jugado un papel esencial en la morfología urbana actual de esos barrios. Salvo en el caso del barrio marginal de la Zaporra donde los propietarios del suelo se ponen de acuerdo y encargan a un lotificador la labor de realización de un barrio con un plano común, en el resto cada propietario parcela sus fincas en el momento que más le interesa y persiguiendo la mayor superficie posible para la edificación y obtención, así, del máximo beneficio. En líneas generales estas parcelaciones se caracterizan por lo alargado de las manzanas, su división en un excesivo

numero de solares y el apoyo en las principales vias de comunicacion, respetando en gran parte la antigua morfologia rural

Por otra parte, una de las características básicas de la construcción de viviendas en este periodo es el caracter individual y puntual de la promocion, asi como el escaso tamaño de la misma, abundando incluso los casos de autoconstruccion de las viviendas

Este pequeño tamaño de la promoción asi como el predominio de las personas físicas sobre las empresas inmobiliarias tambien caracteriza el crecimiento urbano en el interior de ambos nucleos urbanos, construyéndose los escasos sectores libres de ambos nucleos con edificios de 1 o 2 plantas, y comenzandose ya la renovacion y sustitucion de los viejos edificios rurales por bloques de mayor altura aunque aún sin el ritmo de renovacion de periodos posteriores. En este periodo se produce la aprobacion del Plan General del Area Metropolitana de Madrid en 1963. En el Plan ambos municipios se consideran como dos ciudades dormitorio y de servicios, donde se descongestionaria la funcion industrial de Madrid. Para ello se calificaba como suelo urbano e industrial, una apreciable superficie de ambos municipios que pronto daria muestras de su clara insuficiencia (7). De hecho el Plan venia a recoger todo el crecimiento de los años anteriores delimitando las zonas industriales y las residenciales en aquellas donde se habia producido ese crecimiento. Sin embargo las bajas previsiones del Plan, asi como el retraso en la redacción del obligado Plan General de ambos municipios tuvo como consecuencia que la mayor parte del crecimiento de los años siguientes se realizara con las mismas características de anarquia y desorden de los años anteriores.

Por ultimo en este periodo se van a producir dos hechos significativos en el nucleo de La Moraleja. El ritmo de ocupación de esta gran finca rustica convertida en urbanizaciones de gran calidad sigue siendo aun bajo, construyéndose solo 11 edificios entre 1960 y 1965. Sin embargo a finales de los años cincuenta se produce la segregación de La Moraleja de un total de 454.738 metros cuadrados (8) para la construccion de la urbanizacion del Encinar de los Reyes, tambien extendida por parte del termino municipal de Madrid. Esta urbanización fue llevada a cabo por la empresa inmobiliaria El Encinar de los Reyes S.A., y su destino era dar cobijo al personal militar de los Estados Unidos que trabajaban en gran parte de las instalaciones militares de la base de Torrejon de Ardoz. La incidencia de esta urbanización es notable en Alcobendas ya que en el padrón de 1965 suponen 2.242 personas sobre los 3.332 habitantes del municipio.

Por otra parte ante la mejora de la accesibilidad de La Moraleja con la construcción de la nueva carretera nacional N-1 en 1960, la empresa NIESA, Nueva Inmobiliaria Española

SA, propietaria de los terrenos de la antigua finca y aun de la mayor parte de los terrenos de la ciudad-satélite aun escasamente desarrollada plantea la necesidad de una ampliación de la misma. Esta ampliación es aprobada en 1960 por la comisión General de Ordenación Urbana de Madrid, realizándose tanto al norte como al sur y este de la antigua ciudad-satélite, en lo que será en los años sucesivos El Soto de la Moraleja y las zonas Sur y Este de La Moraleja. El Plan General de 1963 recoge esta aprobación de la ampliación y la calificación como suelo urbano bajo la forma de ciudad-jardín, ya no solo de la antigua finca de la Moraleja, sino de todos esos terrenos que la rodean hasta prácticamente el arroyo de la Vega y la carretera de Alcobendas a Barajas.

2.2. El crecimiento en el periodo 1965-1970. La configuración de los dos "ensanches" y la formación definitiva de la conurbación.

A partir de 1965, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes comienzan un espectacular crecimiento que conducirá a ambos municipios desde unas cifras de población de unos 14 000 habitantes en 1965 a los cerca de los 80 000 habitantes de 1975. Estos diez años de acelerado crecimiento se pueden dividir en dos etapas bien definidas tanto por el diferente ritmo de crecimiento como por sus características: son los periodos 1965-1970 y 1970 a 1975.

El periodo 1965-1970 se ha delimitado fundamentalmente porque en él se producen tres hechos muy significativos. En primer lugar la formación de la conurbación, a finales de los años sesenta como consecuencia del crecimiento de esos años ambos municipios quedan unidos físicamente. En segundo lugar desde 1967-1968 se produce un cambio fundamental en las características del sector disminuyendo considerablemente el número de agentes intervinientes en la promoción inmobiliaria, aumentando la profesionalización en el sector con el peso cada vez más importante de las empresas inmobiliarias que vienen a sustituir a la antigua promoción individual y puntual, y por supuesto aumentando considerablemente, vinculada a la introducción de este nuevo agente, el tamaño de las actuaciones. Por último a finales de 1968 se aprueba el Plan General de ambos municipios por el que todo el crecimiento de los años siguientes va a tener ya un marco legal de referencia.

Pero este periodo no solo es importante por estos tres hechos; además se consagra la forma de crecimiento a saltos, produciéndose amplias revalorizaciones del suelo; se consagran y amplían los ejes del crecimiento; se acelera la renovación de ambos cascos antiguos y se ponen las bases del futuro crecimiento extensivo en el núcleo de La Moraleja y en San Sebastián de los Reyes, además de acelerarse el crecimiento industrial.

En principio de 1965 a 1970 se produce un aumento considerable en el ritmo de crecimiento demográfico con respecto al periodo anterior. En tan solo cinco años Alcobendas pasa de los 8 332 habitantes de 1965 a los 25 183 habitantes de 1970, y en cuanto a San Sebastián de los Reyes, con un crecimiento demográfico inferior claramente vinculado a un mayor retraso en el crecimiento urbano con respecto a Alcobendas, pasa de los 6 096 habitantes a los 15 548 habitantes en 1970.

Desde el punto de vista espacial lo más destacable de estos años es la formación de la conurbación actual. En la edición de M.T.N. de 1970 se percibe claramente como ya se ha producido, aunque aún timidamente, la unión física de ambos núcleos urbanos. Esta unión se va a producir en dos zonas muy concretas. Por un lado aparece como consecuencia del crecimiento urbano ya iniciado a lo largo de la antigua carretera de Francia en dirección norte en Alcobendas y hacia este último municipio desde San Sebastián de los Reyes. Por otro lado se produce como consecuencia de la ocupación del barrio marginal de la Zaporra parcelado a principios de los años sesenta tras ponerse de acuerdo varios propietarios de fincas rústicas de ambos municipios. El barrio se localiza al NW de los dos núcleos urbanos, en una localización claramente alejada y marginal, a caballo del límite de separación de los dos municipios.

Es en estos años precisamente cuando se produce en dicho barrio, que toma el nombre del paraje en el que se encuentra, la mayor parte de las edificaciones como demuestra el hecho de que de las 184 licencias recogidas en los dos Archivos Municipales, 130 se fechan en el periodo 1965-1970, y eso que una buena parte de las construcciones de estos años se hicieron sin la necesaria licencia de obra.

De igual forma que en la segunda mitad de los años sesenta se densifica el número marginal de la Zaporra, también en este periodo van a surgir los barrios marginales del Praderón y la Hoya en San Sebastián de los Reyes. Estos dos núcleos responden a la misma filosofía que el barrio de la Zaporra. Se trata de dos pequeños barrios surgidos como consecuencia de la parcelación de fincas rústicas por sus propietarios para las clases sociales de menores recursos económicos. La parcelación se realizaba en una clara situación de ilegalidad, en principio, y más tarde, tras la aprobación del Plan General de 1968, de ilegalidad, en unos terrenos muy alejados del núcleo urbano y que además no presentaban unas condiciones físicas favorables. En concreto la marginalidad del barrio del Praderón se manifestaba por ocupar unos terrenos situados al noreste de las instalaciones del antiguo Ministerio de Marina, que lo separaban del núcleo urbano, y en una hondonada en el caso de la Hoya la marginalidad venía dada por su localización al este de la carretera nacional N-I, sin comunicación alguna con el núcleo urbano durante muchos años por la

configuración de esa carretera como vía rápida de paso de tráfico nacional, y junto a las instalaciones industriales que surgían a lo largo de ella en lo que sería al cabo de unos años polígono industrial sur de San Sebastián de los Reyes (9)

En los tres barrios se perseguía el mismo objetivo, por un lado albergar a inmigrantes de escasos recursos y en segundo lugar revalorizar todos los terrenos situados entre ellos y el continuo urbano. La estrategia de promotores y propietarios del suelo tan clásica en la periferia de Madrid, volvía a plantearse en ambos municipios consagrándose el crecimiento a saltos. El Plan General de 1968 legalizaba los tres barrios y calificaba como urbanos esos terrenos intermedios con su consiguiente revalorización.

Pero estas zonas situadas entre los dos núcleos urbanos y los barrios de urbanización marginal no fueron las únicas que se revalorizaron como consecuencia de esta estrategia de crecimiento a saltos. En el propio ámbito espacial del ensanche que estaba surgiendo desde finales de los años cincuenta los mecanismos de retención de suelo en espera de su revalorización tuvieron un gran importancia pudiéndose señalar que prácticamente se pueden encontrar ejemplos de ello en todas las zonas de crecimiento urbano surgidas alrededor de los dos antiguos núcleos rurales.

Quizás la zona más representativa de estas estrategias sea sin duda alguna la situada entre los dos núcleos urbanos a ambos lados de la antigua carretera de Francia. Es precisamente esta zona donde el crecimiento urbano logró la unión física de ambos municipios a finales de los años setenta. Pero lejos de producirse una ocupación completa de esta zona en el periodo, la unión física de ambos municipios fue muy reducida teniendo un carácter claramente lineal. Así en Alcobendas se completó la parcelación y ocupación de las fincas rústicas que se apoyaban en la margen meridional de la antigua carretera de Francia hasta el límite municipal, pero permanecieron vacías en revalorización las fincas del paraje de Barragana entre dicha carretera y el antiguo camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, fincas sobre las que a finales de los años sesenta y sobre todo a comienzo de los años setenta se asentó la principal colonia o polígono de viviendas de Alcobendas, la colonia de la Paz con más de 1100 viviendas.

Lo mismo sucedió en San Sebastián de los Reyes, el crecimiento de este municipio en dirección a Alcobendas lejos de seguir el eje de la antigua carretera de Francia, comenzó con la instalación de una pequeña barriada que recuerda los núcleos de urbanización marginal, situada al oeste del camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes junto al arroyo entre dos lugares, que separaba ambos municipios. Al mismo tiempo se procedía a la parcelación de las fincas contiguas al núcleo urbano situadas a lo largo de dicho camino.

Sin embargo toda la zona del paraje de Barrilero apoyada en la antigua carretera de Francia así como las fincas del paraje Cerro de la Horca situadas entre ese eje y la nueva carretera nacional quedaron, salvo algunas edificaciones, sin construir. Estos dos sectores al igual que el de Barragana en Alcobendas eran los mejores situados, los más accesibles y centricos de ambos municipios y la estrategia de sus propietarios fue desde el principio una clara retención del suelo.

Una segunda zona que permaneció sin edificar en clara revalorización hasta la instalación de una gran promoción, fue la manzana de edificaciones Maldonado en San Sebastián de los Reyes. En el M.T.N. de 1970 aparece esta manzana vacía y rodeada por varios núcleos edificados en los años sesenta. Otro ejemplo, por último, importante en Alcobendas, lo constituyen las fincas situadas entre el núcleo que empieza a consolidarse entre el arroyo de las Charcas y la carretera de Colmenar y el casco urbano. Estas fincas han sido retenidas por sus propietarios y aun en la actualidad se encuentran sin edificar, claramente inmersas en el núcleo urbano de Alcobendas.

En cuanto al crecimiento espacial en estos cinco años se produce prácticamente la configuración de la mayor parte de las zonas de los ensanches de ambos municipios. La morfología de estas zonas se vincula claramente a la forma de producción del suelo dominante, las parcelaciones de fincas rústicas, unas parcelaciones que traen como consecuencia una serie de manzanas rectangulares, alargadas, o incluso cuadrangulares con una división excesiva en parcelas o solares, unas parcelaciones apoyadas en las grandes vías de comunicación y que aprovechaban claramente las antiguas líneas maestras del parcelario rural (lindes, cañadas, sendas, etc.).

En estos cinco años se consolidan en ambos núcleos urbanos las direcciones de crecimiento del periodo anterior, aumentando considerablemente el número de edificaciones. En este sentido hay que destacar que del total de licencias analizadas, en este periodo se conceden el 57% y el 46% de las licencias en Alcobendas (10) y San Sebastián de los Reyes respectivamente.

El crecimiento urbano, siguiendo las tendencias ya anunciadas en el periodo anterior, se centra en dos direcciones en ambos municipios.

En primer lugar a ambos lados de la antigua carretera de Francia, buscando la unión física de los dos núcleos, y en sentido contrario hacia los dos polígonos industriales.

En segundo lugar el principal crecimiento se produce hacia el NW siguiendo el eje formado por la carretera de Colmenar en Alcobendas y el camino del Medio en San Sebastián de los Reyes. La mayor importancia de este eje se debía a que no existía ningún obstáculo que lo impidiera mientras que el anterior tenía la limitación de la presencia cercana del cementerio municipal y las instalaciones del Ejército en San Sebastián de los Reyes, y los arroyos de las Charcas y de Valdeparra, así como el polígono industrial de Alcobendas.

Por lo que se refiere al crecimiento a lo largo de la antigua carretera de Francia, en Alcobendas se centró en la ocupación de las fincas situadas en el paraje de Camino Viejo de Madrid, entre la antigua y la nueva carretera de Francia, y en el paraje de las Eras de Fuente de la Reina, entre el núcleo urbano y el arroyo de las Charcas, en dirección al polígono industrial.

Ambas zonas ya habían comenzado su crecimiento en el periodo anterior, parcelándose y ocupándose las fincas apoyadas en ese gran eje viario en dirección a San Sebastián de los Reyes, en la primera zona, y las más alejadas y próximas al arroyo de las Charcas al este de la carretera de Francia en la segunda. A partir de esta situación el crecimiento se extendió en ambas zonas hacia la carretera nacional N-I con la matización importante de que en el paraje de las Eras de Fuente de la Reina quedaron sin ocupar las fincas situadas a lo largo de la antigua carretera de Francia respondiendo a una clara retención del suelo y revalorización, se ocupaban por tanto las fincas más alejadas de dicha zona, las más cercanas al arroyo de las Charcas.

En San Sebastián de los Reyes el crecimiento se centró a lo largo de este eje viario en dos zonas. En primer lugar entre la carretera antigua de Francia y la nueva carretera nacional N-I, ocupándose las fincas más próximas al primer eje alcanzándose el límite en Alcobendas aunque de una manera puramente lineal y limitada, ya que en el resto de la zona quedó vacío hasta los años siguientes, y en segundo lugar entre la antigua carretera de Francia y el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, ocupándose las fincas del paraje del Barrillero más próximas a este camino, hasta lograr la unión física con el núcleo formado en el propio límite de Alcobendas, junto al antiguo arroyo de "entre lugares", desde finales de los años cincuenta. El resto de las fincas del Barrillero quedaron también retenidas por sus propietarios revalorizándose.

La segunda gran dirección del crecimiento urbano es la noroeste a ambos lados de la carretera de Colmenar en Alcobendas y del camino del Medio en San Sebastián de los Reyes.

En Alcobendas en el periodo anterior habia comenzado la ocupacion de una serie de fincas entre el arroyo de las Charcas y la carretera de Colmenar alejado del nucleo urbano en este periodo, a partir de ese nucleo originario el crecimiento prosigue hacia el NW a lo largo de la carretera de Colmenar, pero ademas se suman al mismo otras tres zonas. En primer lugar se procede a la parcelacion y ocupacion de las primeras fincas situadas entre la carretera de Colmenar y la antigua avenida del Generalisimo actual calle de la Constitución, zona que por su localizacion habia sufrido en esos años una gran revalorización y que empieza a ser ocupada a partir de 1963-69 (11)

En segundo lugar aparece una pequeña barriada surgida de la parcelacion de una gran finca al norte de esa avenida del Generalisimo desde 1965-66 que en la actualidad queda delimitada por esa avenida y las calles Miraflores, Jarama y Ebro (12). Por ultimo comienzan a ocuparse las dos grandes fincas situadas entre esa avenida del Generalisimo y el camino de la Zaporra. Sobre esas dos fincas se van a edificar dos grandes promociones de viviendas de las que a finales de los años sesenta comienza a levantarse la primera (13)

En San Sebastian de los Reyes a partir de las primeras edificaciones situadas a ambos lados del camino del Medio el crecimiento urbano progresa en dos direcciones. La primera es hacia el norte hasta la Plaza de Toros y la segunda hacia el sur en direccion del barrio marginal de la Zaporra ocupándose gran parte de las fincas de los parajes del Chaparral y el Pilar de Arriba.

Al margen de estas dos direcciones del crecimiento urbano, en este periodo se acelera considerablemente la renovacion de ambos cascos antiguos, con especial mencion para el de Alcobendas. La sustitucion de antiguas edificaciones rurales de una o dos plantas por bloques de cuatro y cinco plantas se extiende en este municipio a la mayoria de las manzanas del casco, siendo la renovacion mucho mas puntual y limitada al eje de la antigua carretera de Francia en el de San Sebastian de los Reyes

Por ultimo a finales de los años sesenta tras la aprobacion del correspondiente Plan Parcial se realiza la urbanizacion y reparcelacion del Soto de la Moraleja, iniciándose timidamente la construccion ya que hasta practicamente 1971 sólo se habian construidos dos bloques y cinco viviendas unifamiliares. Será en el periodo siguiente cuando se desarrollará a gran escala la construccion de bloques y chalets tanto unifamiliares como adosados en esta urbanizacion inmersa en el nucleo de La Moraleja. En este nucleo, en este periodo, es en el ambito de la antigua "ciudad-satelite", conocida como La Moraleja Centro, donde se localiza el mayor crecimiento ya que se procede a la construccion de algo mas de 35 chalets, lo que supone un salto cuantitativo importante con respecto al periodo anterior

en el que solo se edificaron 11 chalets. De todas formas habra que esperar a los años setenta para que se produzca el "boom" constructor en las distintas zonas del núcleo de La Moraleja

Mucho mayor desarrollo tuvo este tipo de crecimiento en San Sebastián de los Reyes. En concreto en este periodo se parcela y construye la urbanización de Fuente el Fresno y se parcela la de Ciudadcampo. Ambas se situaban al norte del municipio, entre los kilómetros 24 y 28 de la carretera nacional N-I aprovechando dos antiguas grandes fincas rústicas. La urbanización de Fuente el Fresno se localizaba sobre la finca del Montecillo y la de Ciudadcampo sobre la Pesadilla. Ambas quedaban incluidas en el Plan General de 1963 dentro del anillo verde pero sus respectivos planes parciales de 1965 y 1968 venían a desarrollar la norma introducida en el mismo por la presión de los grandes propietarios de estas fincas del NW y N de Madrid que permitía la construcción de urbanizaciones de "ciudad-jardín" en actuaciones superiores a las 50 hectáreas. La consecuencia en estos dos municipios es la aparición de las dos urbanizaciones señaladas. La de Ciudadcampo que comenzara a ocuparse a comienzos de los años setenta y la de Fuente el Fresno que comienza a matizarse en 1966 hasta albergar ya en 1971 cerca de un centenar de chalets. Las dos urbanizaciones fueron pensadas en principio para segunda residencia pero rápidamente por su cercanía y accesibilidad a la capital se orientaron hacia su concepción como vivienda permanente para la clase alta de la sociedad madrileña (14)

Otra de las características fundamentales de este periodo es el cambio que se empieza a producir en el campo de la promoción inmobiliaria. Fundamentalmente a partir de 1966-67 se produce un aumento del tamaño de las promociones que va ligado, así mismo, a un mayor peso de la promoción profesional llevada a cabo por sociedades inmobiliarias.

En cuanto al tamaño de la promoción basta comentar el cuadro número III-7. En él se reflejan el número de promociones de más de 25 y 100 viviendas por periodos, este es un indicador importante ya que las promociones de más de 25 viviendas engloban el 32% y el 70% de las viviendas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, excluyendo las urbanizaciones de Ciudadcampo, Fuente el Fresno y el núcleo de la Moraleja. Pues bien, antes del periodo 1966-68 sólo se habían levantado 3 promociones de este tamaño en Alcobendas y en el periodo 1969-71 28 y 29 respectivamente. Si tenemos en cuenta únicamente las grandes promociones, es decir aquellas que superan las 100 viviendas, prácticamente su aparición no se produce hasta los años 1966-1967, aumentando su peso en el conjunto de la promoción con el paso de los años.

Por lo que se refiere al tipo de promotor hasta 1966-1967 el dominio era casi absoluto del pequeño promotor individual tanto madrileño como de ambos municipios, sin embargo a

partir de esos dos años se produce la entrada en el sector de la construcción de numerosas sociedades inmobiliarias que van a acompañar a antiguos constructores enriquecidos que van a formar su propia empresa constructora. Un dato expresivo de esta situación es, sin duda, el hecho de que si comparamos el número de licencias otorgadas a empresas inmobiliarias con las otorgadas a personas físicas con los años se produce un aumento importante de las primeras. Así en Alcobendas hasta 1967 las primeras solo suponían un porcentaje inferior al 3%, en 1967 ese porcentaje ya salta al 25% y al 39,5% en 1968, situándose a lo largo de los años setenta como media por encima del 25%. en San Sebastián de los Reyes no se alcanzan cifras tan elevadas pero también se aprecia ese salto cuantitativo señalado. Además la importancia de estas empresas inmobiliarias madrileñas se ve aumentada por cuanto son las responsables de la casi totalidad de las grandes promociones y una gran parte de las promociones entre 25 y 100 viviendas. Por último otro dato que acompaña al aumento del tamaño de las promociones y al mayor peso de la promoción profesional en el sector de la construcción es la reducción importante del número de promotores: tienden a disminuir precisamente esos pequeños promotores individuales de poca importancia iniciándose una tendencia hacia la monopolización de la actividad de la construcción de viviendas que culminará en el periodo siguiente.

Para terminar el periodo se caracteriza por la aparición del Plan General de ambos municipios aprobado en 1968. El Plan venía a legalizar todo el crecimiento anterior y además creaba una considerable superficie de suelo industrial y urbano sobre el que se produciría la mayor parte del crecimiento de los años siguientes (15). Esa nueva calificación del suelo va a suponer una fuerte revalorización del mismo de la que se van a beneficiar propietarios del suelo y promotores, así como va a establecer unas mínimas normas por las que se va a regir y a controlar, aunque sea mínimamente, el crecimiento urbano. Por ello su aprobación en 1968 va a suponer un umbral importante en el desarrollo urbano de ambos municipios, que va a coincidir además con ese cambio que se estaba produciendo en la promoción inmobiliaria.

2.3. El acelerado crecimiento del periodo 1970-1975.

A lo largo de este periodo el crecimiento urbano se acelera considerablemente en ambos municipios a la vez que se concretan definitivamente las características y tendencias anunciadas a finales de los años sesenta.

En principio destaca, evidentemente, el fuerte crecimiento que se produce en estos cinco años. En Alcobendas en ese periodo la población pasa espectacularmente de los 25.183 habitantes a los 50.015 habitantes, mientras que en San Sebastián de los Reyes el aumento es

menor y sobre todo mas pausado, pasando de los 15 548 habitantes a los 27 339 habitantes

Este crecimiento demográfico es paralelo al fuerte desarrollo industrial y del sector de la construcción.

Por lo que se refiere a la industria, en estos cinco años (1971 a 1975) se localizan un total de 70 empresas con una superficie de 241 537 m² y 2 148 empleos en Alcobendas, muy por encima de las 34 empresas y los 1.329 empleos creados en el periodo anterior. En San Sebastián de los Reyes son 22 las empresas con 330 154 m² y 1 297 empleos que constatan con las 13 empresas y los 895 empleos del periodo anterior

Si tenemos en cuenta el número de licencias construidas se pone claramente de manifiesto el predominio de este periodo. En Alcobendas se conceden un total de 156 licencias por las 87 del periodo anterior, y en San Sebastián de los Reyes son 30 las concedidas por las 18 del periodo anterior

Desde el punto de vista espacial este incremento industrial se plasma en Alcobendas en la ocupacion de dos zonas del poligono industrial, calificado como tan en 1965. Por un lado continua el asentamiento de empresas a lo largo del eje de la avenida de la Industria al oeste del arroyo de la Vega, y en segundo lugar el mayor crecimiento se produce entre el citado arroyo y la carretera antigua de Fuencarral, en dirección a ese antiguo municipio. En San Sebastián de los Reyes, a mucha menor escala, se instalan una serie de empresas en lo que será el poligono industrial sur, al este de la carretera nacional N-I

La gran diferencia con respecto a periodos anteriores esta en la forma de producirse ese crecimiento industrial, sobre todo en Alcobendas. En efecto, a comienzos de los años setenta se desarrolla la mayor parte del poligono industrial en base a la ejecución de una serie de Planes Parciales de Ordenación (16) elaborados o bien por promotores profesionales de suelo industrial o por unos pocos propietarios de suelo rustico de Alcobendas. Como consecuencia se reduce considerablemente la forma anterior de instalación de empresas que consistia únicamente en la compra de la finca rústica correspondiente y la construcción posterior de la empresa con o sin licencia de obras.

Por lo que se refiere al crecimiento urbano, también se acelera en este periodo, continuándose las direcciones de crecimiento del periodo anterior y abriéndose nuevas zonas sobre las que se asentará la mayor parte del crecimiento en los años setenta y ochenta. Este aumento del crecimiento, sin embargo, presenta una diferencia importante con respecto al periodo anterior. Al margen del nucleo de La Moraleja y las urbanizaciones

de Ciudadcampo y Fuente el Fresno, disminuye claramente el ritmo de concesión de licencias. Si en el periodo anterior se conceden en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes el 57% y el 47% de las licencias respectivamente, en los años 1971-75 se conceden el 27.4% y el 33.6% de las licencias. Estas cifras ponen de manifiesto dos hechos: por un lado la diferencia entre los dos municipios, que refleja un retraso en el crecimiento urbano de San Sebastián de los Reyes, y sobre todo, en segundo lugar un aumento considerable en el tamaño de las licencias por cuanto esa reducción de su número no se corresponde con un menor ritmo de producción de viviendas. Al contrario, el número de edificios y viviendas crece espectacularmente pero ligados a la construcción de grandes polígonos de bloques abiertos de viviendas.

Esta tendencia hacia el aumento en el tamaño de las actuaciones había sido anunciada en los últimos años del periodo anterior, pero es en estos años cuando realmente alcanza su mayor importancia con la construcción de numerosas promociones que superan por término medio las 300 viviendas (17).

Por otra parte, además del aumento del tamaño de las promociones, se sigue reduciendo el número de agentes que intervienen en la construcción de viviendas, y aumenta el peso de las sociedades inmobiliarias que en esos cinco años por término medio superan el 20% de las licencias concedidas, con un papel dominante en todas aquellas promociones que superan las 50 viviendas.

Esta tendencia hacia la monopolización en el sector de la construcción de viviendas se expresa espacialmente en la aparición, como forma predominante del crecimiento urbano, de grandes operaciones de polígonos de bloques abiertos de vivienda colectiva de cuatro, cinco o seis plantas con una localización claramente periférica con respecto a los antiguos cascos y ensanches creados en los periodos anteriores.

Estos grandes polígonos, muchos de ellos construidos en base a los correspondientes planes parciales que debían desarrollar las prescripciones del Plan General de 1968, se van a localizar en dos zonas concretas de ambos municipios calificadas como tales en dicho Plan General.

En efecto, tras el Plan General de 1968 los dos núcleos urbanos quedan divididos en tres zonas. Por un lado el casco antiguo, que vienen a coincidir, a grandes rasgos, con los antiguos núcleos rurales de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes. En segundo lugar los ensanches creados desde la segunda mitad de los años cincuenta y por último las nuevas áreas residenciales calificadas bajo la ordenanza de urbana colectiva y urbana familiar.

Pues bien, la localización de esos "polígonos" de viviendas, se centrará en estas dos últimas zonas. Por un lado en el ensanche, que abarca una extensión de 33,7 Ha. en Alcobendas y 41,5 Ha. en San Sebastián de los Reyes. En concreto dentro del suelo calificado como de ensanche se localizarán en las zonas más periféricas del mismo, aún sin ocupar. Pero sobre todo la localización más importante se va a producir en las nuevas zonas urbanas creadas fuera del ensanche bajo la ordenanza de urbana colectiva y urbana familiar, con una extensión de 56,7 Ha. y 22,9 Ha. en Alcobendas y 71,3 Ha. y 22,7 Ha. en San Sebastián de los Reyes respectivamente.

Por lo que se refiere al ensanche el crecimiento urbano va a presentar dos direcciones fundamentales:

En primer lugar se van a construir aquellas zonas que habían permanecido libres, en revalorización, como consecuencia de ese crecimiento a saltos que se ha producido en el mismo interior de los dos ensanches. En este sentido en Alcobendas se van a completar cuatro zonas muy concretas:

a. Se maciza la zona situada entre la antigua carretera de Francia y la nueva carretera nacional N-1 no solo mediante la construcción de gran parte de los solares vacíos en las fincas ya parceladas, sino por la construcción de nuevas promociones de mayor tamaño como las realizadas por las sociedades FERLASAN, VICOS S.A., FRAIBA S.L. o el constructor Fernando Iniesta entre otras grandes actuaciones, con lo que acaba prácticamente por configurarse plenamente el denominado sector septentrional (sector C) del ensanche de Alcobendas (mapa nºII-1).

b. También al norte del casco antiguo, entre la antigua carretera de Francia, el antiguo camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes y el límite de este municipio, se construye la mayor colonia por el número de viviendas. La colonia de la Paz con un total de 1.036 viviendas en un conjunto de grandes bloques individualizados, construidos por INNASA (Inmobiliaria Naciente Sociedad Anónima).

c. Se termina de construir el sector meridional del ensanche de Alcobendas, en el paraje conocido por Eras de Fuente de la Reina, situado entre el casco urbano antiguo y el arroyo de las Charcas. En esta zona se construyen en este año una serie de promociones con un tamaño superior a las 30 y 50 viviendas, como son por ejemplo las promociones de FERLASAN, S.A., MATENSA, Constructores Tenorio, Lucas Alcalá Valdemoro y Bernardo Guadalix Martínez entre otras, todas ellas con la tipología clásica del bloque o mejor dicho varios bloques de 4 o 5 plantas bajo la forma de manzana cerrada (mapa nºII-1).

d. Se ocupa plenamente el sector del ensanche situado entre la calle del Marques de la Valdavia, antigua carretera de Colmenar Viejo, y la avenida del Generalísimo. Este sector, comenzado a edificar a finales de los años sesenta, se configura plenamente en este periodo a base de grandes promociones que superan por termino general las 100 viviendas, realizadas por sociedades inmobiliarias como SACONIA, ARJA, TABICON S.A., etc. Toda esta zona habia quedado sin edificar cuando ya el crecimiento urbano se habia propagado hacia NW, tanto al norte como al sur de dicho sector (mapa nº I-1)

En San Sebastián de los Reyes se van a edificar tres grandes zonas que habian permanecido en revalorización:

a. En primer lugar, el sector situado entre la antigua carretera de Francia, la nueva carretera nacional N-1 y el termino municipal de Alcobendas. En esta zona se construyen un buen numero de promociones que ocupan generalmente la totalidad de la superficie de una finca bajo la forma de la manzana cerrada. Es el caso de las promociones de TERCASA S.L., BERDASA S.A., FONCALFSA, CHOFI S.A., TORREFRIANCA S.A., etc. (mapa nº I-2)

b. También comienzan a construirse las fincas situadas entre la antigua carretera de Francia, el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes y el limite de Alcobendas, al sur de la recién urbanizada avenida de Colmenar Viejo. En esta zona aparecen las promociones de URCONSA, VIALSA, EDIFICA, etc.

c. Por ultimo se construyen sobre la antigua gran finca rústica (18) comprada por Edificaciones Maldonado S.A., las promociones de Rufino Jadraque con 127 viviendas, y la de ARAMIL S.A. con 586 viviendas, con la tipologia edificatoria del bloque abierto.

La segunda zona del ensanche donde se van a localizar esas grandes promociones de viviendas es claramente periférica. En Alcobendas se situa entre el camino de la Zaporra y el arroyo de las Charcas teniendo como limite occidental a la avenida de España que comienza a urbanizarse a finales del periodo. En esta zona se construyen grandes promociones superiores a las 100 viviendas como las de SAMPASA con 412 viviendas, se termina de edificar la promoción de LEBRUSAN con 274 viviendas, al igual que la de Francisca Bustamante, y se construyen también las de Urbalar, Ciriaco Sánchez, Inmobiliaria ROFRAN o la urbanización Buenos Aires, levantada por la Inmobiliaria Naciente (INNASA). En San Sebastián de los Reyes también se levantan en los sectores más periféricos del ensanche las promociones de HERPISA, BERDASA, FERPASA, TORRALBA S.A., en el sector noroeste del ensanche, al sur del camino del Medio, en dirección a las

instalaciones del antiguo Ministerio de la Marina como las promociones de Joaquín Cobos Cano, LAR o Inmobiliaria Jovi S.A.

La segunda gran zona donde se produce el crecimiento urbano es una zona aún más periférica. Se trata de la zona calificada bajo la ordenanza de Urbana Colectiva en el Plan General de 1968. En Alcobendas surgen en esta zona una serie de "paquetes" o polígonos de viviendas, alejados y aislados del núcleo urbano. Es el caso de las urbanizaciones de la Estrella Polar (TEYPRO S.A.), ALCOBENSA, Urbanizadora BEYRE S.A., la Urbanización Conjunto Avenida (CAJIBER S.A.), SACIONIA, Urbanización las Brisas (CAJIBER), etc., o en San Sebastián de los Reyes los casos de la urbanización URESSA y gran parte de la urbanización de las Lomas del Rey.

En ambos municipios todas estas promociones venían a ocupar en gran medida los terrenos situados entre el barrio marginal de la Zaporra y el ensanche. Esos terrenos tras la aprobación del Plan General fueron calificados como urbanos y a la revalorización que se derivaba de su localización entre dos zonas urbanas se le sumaba así la debida a su propio cambio de calificación. El crecimiento a saltos en ambos municipios venía a beneficiar así, claramente, a los antiguos propietarios del suelo y sobre todo a los grandes promotores que se hicieron con un importante patrimonio de suelo en la segunda mitad de los años sesenta, sobre el que se levantaron en los años setenta la mayoría de sus actuaciones.

Al margen de todo este crecimiento en el ensanche y en las nuevas áreas residenciales periféricas, el crecimiento va a tener lugar en otras dos zonas de ambos municipios.

En primer lugar se acelera considerablemente el proceso de renovación de los dos cascos antiguos, sobre todo en el de Alcobendas. Según los datos del Catastro entre 1970 y 1975 se construyen en el casco de Alcobendas nada menos que 140 edificios, lo que viene a representar el 42% de los edificios construidos desde 1960. En San Sebastián de los Reyes el valor es más bajo, situándose en un 30% pero con un número absoluto de edificios escaso, ya que sólo se alcanzan los 45 en contraste con los 140 de Alcobendas (19).

En segundo lugar al igual que en amplias zonas del noroeste del Área Metropolitana se consolida un desarrollo metropolitano destinado a clases de mayores recursos económicos, a base de viviendas unifamiliares o residencias colectivas de gran calidad. Este desarrollo se centra en Alcobendas en el núcleo de La Moraleja y en San Sebastián de los Reyes en las urbanizaciones de Fuente el Freno y Ciudadcampo.

Estas dos ultimas urbanizaciones ya habian sido creadas en la segunda mitad de los años sesenta, pero es en este periodo y en el siguiente cuando alcanzan su mayor crecimiento, siempre bajo la tipologia edificatoria de la parcela individual y la vivienda unifamiliar

Sin embargo donde el modelo de crecimiento metropolitano extensivo adquiere mayor desarrollo es en el nucleo de La Moraleja. Un simple dato atestigua este hecho. Entre 1965 y 1970 el número de licencias concedidas en La Moraleja ascendió a 59, en el periodo 1971-1975 esa cantidad se disparó espectacularmente hasta la cifra de 296 licencias. Incluso se puede señalar como un dato verdaderamente esclarecedor de este crecimiento el hecho de que desde 1973 el número de licencias concedidas en el nucleo de La Moraleja cada año es superior al total de licencias concedidas para el resto del municipio

Para entender este crecimiento hay que tener en cuenta que a finales de la década de los años sesenta se redactan los respectivos Planes Parciales del Soto de la Moraleja y la Moraleja Sur, comenzándose inmediatamente su ejecución, así mismo a finales del periodo 1970-75 se redacta el ultimo Plan Parcial de la zona, el Plan Parcial de Ordenación de la zona Este, la mas moderna de La Moraleja.

Este crecimiento urbano en el periodo 1970-75 va a tener en La Moraleja tres direcciones fundamentales. En primer lugar se acelera el ritmo de ocupación de la zona mas antigua de La Moraleja y la primitiva "ciudad-satélite" hoy denominada zona centro de La Moraleja, en la que se construyen algo más de 30 grandes chalets sobre parcelas de tamaño superior a los 10 000 m². En segundo lugar se inicia el desarrollo de la urbanización de El Soto de la Moraleja. En el periodo anterior ya se habia producido la parcelación y la urbanización de la 1ª Fase de dicha zona, en este periodo se completa la parcelación apareciendo toda la infraestructura viaria de la 2ª Fase y acelerándose la construcción de viviendas. Así entre 1970 y 1975 la construcción se centra en la edificación de viviendas unifamiliares, unas 25 en total, bajo la tipologia de chalets aislados o adosados, tipologia que tendrá un gran desarrollo en el periodo siguiente, y por otro lado en la construcción de las primeras promociones de bloques de 4 y 5 plantas (CITESA, SACANDA, etc.). Por último, la tercera dirección del crecimiento se centra en la construcción de la urbanización de la Moraleja Sur. En estos cinco años se edifican cerca de 65 chalets con un tamaño de la parcela que oscila, en general, entre los 2 500 y los 3 000 metros cuadrados.

Para terminar, en este periodo se van a producir dos cuestiones de interés que no llegaron a cuajar en ambos municipios.

En primer lugar se van a producir en ambos municipios dos ejemplos de la clara tendencia en estos años a una política urbana monopolista en la construcción de viviendas. Como ya se ha señalado en capítulos anteriores, en 1969 se produce un cambio en el Ministerio de la Vivienda, el paso del ministerio a Vicente Montes va a suponer el asentamiento de una nueva política de vivienda y de planeamiento monopolista. Fruto de ella es la aparición del Decreto de las ACTUR (Actuaciones Urbanísticas Urgentes) y la convocatoria del Concurso de Urbanismo Concertado en 1972. El Urbanismo Concertado era una política que realmente sólo servía a los intereses de los grandes promotores y en el caso de Madrid a los de los grandes terratenientes ligados a los grandes grupos inmobiliarios y financieros. Los pequeños o medianos promotores difícilmente podían asumir el coste de unas actuaciones para las que se exigía un mínimo de superficie de 250 hectáreas (20).

Esta unión entre grandes promotores, terratenientes y grupos financieros se observa claramente en las dos propuestas que se plantearon al Concurso de Urbanismo Concertado de 1972 en el ámbito espacial de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

En Alcobendas la propuesta presentada era la denominada de Viñuelas, que abarcaba tanto la finca del Castillo o Monte de Viñuelas en Madrid, como la de Valdelamasa, aledaña a aquella, en Alcobendas. La propuesta se basaba en dos fincas pertenecientes a una sociedad denominada LAPARANZA S.A. Por un lado se trataba del antiguo Monte de Viñuelas y por otro lado de Valdelamasa, ambas pertenecían a I. Arteaga y Feguera, duque del Infantado, a su vez presidente de la promotora LAPARANZA S.A., fundada precisamente para llevar a cabo su transformación en urbanización. A su vez también formaban parte de los promotores las sociedades inmobiliarias VALLEHERMOSO S.A. y URBIS S.A., así como el Banco Urquijo como aval bancario.

En San Sebastián de los Reyes se produjo otra propuesta, en este caso se denominaba Coto de la Pesadilla y se basaba en otra gran finca, el Monte de la Pesadilla, sobre el que ya en la segunda mitad de los años sesenta se había construido la urbanización de Ciudadcampo. Ahora el propietario de la finca, J. Castillo Caballero, marqués de Dura Real o de la Pesadilla y presidente de la promotora Coto de la Pesadilla S.A., nacida con la misma finalidad de LAPARANZA S.A., realizaba su propuesta junto al grupo BANESTO.

En ambas propuestas se pretendía la construcción de 40.000 viviendas y 12.375 viviendas sobre una superficie de 2.000 hectáreas y 550 hectáreas respectivamente. Evidentemente la conjunción entre gran terrateniente, capital inmobiliario y capital financiero era muy clara y más si se tiene en cuenta que además de este concurso de Urbanismo Concertado se planteaba a nivel metropolitano un plan de infraestructura de

transportes en el que era evidente la conjunción entre quienes hacían las propuestas al Concurso de Urbanismo Concertado y quienes pretendían realizar las nuevas arterias de comunicación (21)

El fallo del Urbanismo Concertado en 1975 no consideró ninguna de estas dos propuestas, que más tarde, con algún recorte volvieron a ser presentadas, pero ya el nuevo rumbo del país y la nueva filosofía de la COPLACO imposibilitaban la continuación de esta política urbana.

En segundo lugar, como en buena parte de la periferia madrileña se va a intentar la remodelación del barrio marginal de la Zaporra con el fin de rentabilizar dicho espacio urbano ahora ya revalorizado tanto porque el crecimiento urbano ha conseguido integrarlo dentro del núcleo urbano como porque el municipio le ha dotado de las mínimas infraestructuras de las que carecía en principio. Se trata ahora, apoyándose en un Plan General en el que queda integrado en la zona considerada como de Urbana Colectiva, de proceder no solo a la sustitución de unos edificios de una o dos plantas por bloques de viviendas colectivas de cuatro o cinco plantas sino también de la sustitución de la antigua población residente, inmigrantes de bajos recursos económicos por otra de mayor status socioeconómico. El instrumento será la elaboración de un Plan Parcial promovido por el propio ayuntamiento junto a una serie de promotoras del municipio, relacionadas en gran parte con la propia corporación municipal. Sin embargo los vecinos organizados, bloquean el Plan y consiguen de los dos Ayuntamientos y de la COPLACO la redacción de un nuevo Plan Parcial que cuente con ellos asegurándoles tanto su residencia en el barrio junto a la dotación de los equipamientos y servicios necesarios.

2.4. La última etapa, 1975-1985.

En esta última etapa se van a producir una serie de hechos que van a modificar profundamente las características que tenía hasta esos momentos el crecimiento urbano.

En principio el contexto en el que se desarrolla ese crecimiento es distinto. En primer lugar se produce el advenimiento del régimen democrático, y en especial tras las elecciones municipales la llegada de unas corporaciones democráticas con una política urbana radicalmente distinta de las anteriores. El deseo de un mayor control del crecimiento, el respeto al planeamiento, el intento de disminuir progresivamente los enormes déficits existentes en los equipamientos, la mejora general de la calidad de vida, son temas que van a

costrar un gran impulso y que se consolidan en los dos Planes Generales aprobados recientemente para ambos municipios. Por otra parte en estos años se vive con toda crudeza la crisis económica que tiene una incidencia importante en dos actividades fundamentales para el crecimiento de ambos municipios: la actividad industrial y la construcción de viviendas.

En cuanto a la industria los efectos de la crisis empiezan a dejarse notar con fuerza a partir de 1977 en ambos municipios, produciéndose una caída importante del ritmo de asentamientos industriales con respecto a años anteriores, así como un progresivo incremento de cierres de empresas y caída en el número de empleos.

Por lo que respecta a la crisis en el sector de la vivienda, se materializa en dos puntos esenciales. Por un lado decrece la actividad constructora y las expectativas de construcción de diversas zonas que habían permanecido vacantes, con o sin plan parcial tramitado, en los dos núcleos urbanos; y por otro lado aumenta el número de viviendas vacías ante la caída de las ventas, con una demanda que no puede pagar los altos precios de las mismas.

En efecto, en el período 1976-82 el número de licencias concedidas es claramente inferior a períodos anteriores. Así representan solo el 15,8% y el 20,1% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, respectivamente. En Alcobendas la caída se produce sobre todo desde 1975, de las 52 licencias concedidas en ese año se pasan a las 25 de 1976 para concederse únicamente 19 en 1982, eso sí, excluyendo el núcleo de La Moraleja que se comentará más adelante. En San Sebastián de los Reyes la caída se produce algo más tarde, ya que aun en 1977 se conceden 53 licencias, pasándose a 27 licencias en 1978 (22).

En la base de esta diferencia entre ambos municipios hay que señalar el retraso ya tradicional del crecimiento urbano en San Sebastián de los Reyes. Cuando en 1975 la mayor parte de las nuevas áreas residenciales de Alcobendas están construidas o en fase de urbanización, en San Sebastián de los Reyes aun se encuentran vacantes en más de un 85% de su superficie. A partir de 1974 y hasta finales de los años setenta el mayor ritmo de construcción de viviendas en los dos núcleos urbanos se produce en San Sebastián de los Reyes. En 1974 por primera vez, excluyendo el núcleo de La Moraleja y las urbanizaciones de Fuente el Fresno y Ciudadcampo, el número de licencias es superior en San Sebastián de los Reyes, y así sucede hasta 1979. Lógicamente este período coincide con la fecha de construcción de la mayoría de los grandes polígonos de viviendas levantados al NW del núcleo urbano sobre las nuevas zonas calificadas como urbanas en el Plan General de 1963. La mayor disponibilidad de suelo de este municipio con respecto a Alcobendas, donde la construcción se concentró en períodos anteriores explica esa diferencia en el ritmo de

construcción. Pero aun con esta diferencia la caída en la construcción es importante: al igual que sucede con la actividad industrial. Así mismo el ritmo de crecimiento demográfico disminuye, ya que si en Alcobendas en solo 5 años se pasa de 25 183 a 50 015 habitantes, en este último periodo 1975-1985 se alcanzan los 66 249 habitantes, lejos del ritmo de crecimiento del periodo anterior. En San Sebastián de los Reyes se alcanzan en 1985 los 44 321 habitantes con un incremento en 10 años similar al que tuvo el municipio en los cinco años del periodo anterior.

Al margen de lo señalado, en Alcobendas se produce un hecho de gran importancia. Desde 1974 el ritmo de concesión de licencias es superior en el núcleo de La Moraleja que en el resto de Alcobendas, así en ese año se conceden en La Moraleja 73 licencias por 53 en Alcobendas, aumentando progresivamente esa diferencia hasta los años ochenta donde en el periodo 1980-83 se llegan a conceder 191 licencias por solo 64 licencias en el núcleo urbano de Alcobendas.

Es a partir de 1975 cuando se produce el verdadero 'boom' constructivo en La Moraleja ocupándose la mayor parte de los terrenos desarrollados por los Planes Parciales del Soto de la Moraleja, Moraleja Sur y toda la zona desarrollada a partir del reciente Plan Parcial de Ordenación de La Moraleja Este.

Si observamos el cuadro número III-6 se observa como desde 1975 se otorgan el 50% de todas las licencias y se construyen el 73% de todas las viviendas, con especial mención para el periodo 1975-77 que engloba los años de mayor ritmo en la construcción de viviendas.

En este periodo el crecimiento urbano afecta a todas las zonas de La Moraleja, pero se pueden diferenciar una serie de características importantes del análisis del Catastro de Urbana.

a. La zona que sufre el menor crecimiento es la denominada Moraleja Centro, que desde 1976 sólo incrementa su parque inmobiliario en 36 chalets, lo que supone el 31% de todas las construcciones de la zona. La razón es doble, por un lado es la zona más antigua de La Moraleja y en ella ya empezaron a construirse edificios en la segunda mitad de los años cincuenta; por otro lado el excesivo tamaño de las parcelas, superiores a los 10 000 m², ha dificultado sensiblemente la ocupación de la zona.

b. La zona que en número de viviendas sufre el mayor crecimiento es la urbanización de El Soto de La Moraleja, que con sus 1 441 viviendas representa el 68% de las viviendas de La Moraleja. De ese número nada menos que 1 155 viviendas, el 80%, se

construyen desde 1975.

El principal periodo de construcción en esta zona se centra en los años 1976-1979, donde se construyen el 52% de los bloques de 4 y 5 plantas y el 20% de los chalets de dos plantas. Le sigue el periodo que se inicia en 1980 con el 23% de los bloques y el 31% de los chalets. Básicamente las tipologías edificatorias son por un lado las promociones de bloques de alta calidad, algunas de ellas son promociones de gran tamaño (Fuentidueña realizada por CITESA, por ejemplo), y por otro lado los chalets, tanto aislados como, sobre todo en los últimos años, las promociones de adosados.

c. La tercera gran zona de crecimiento es la urbanización La Moraleja Sur. En ella desde 1976 se construyen el 71% de todas las edificaciones, 176 chalets, repartidos entre el 40% en los años 1976-79 y el 31% entre 1980 y 1984. Se trata de chalets de dos plantas, en general, en parcelas con una superficie que oscila entre los 2.500 y los 3.000 metros cuadrados.

d. La zona de más reciente edificación es la desarrollada por el Plan Parcial de Ordenación de La Moraleja Este, aprobado en 1975. En esta zona se han construido 246 chalets desde 1976, quedando aun bastantes zonas sin edificar. El periodo de mayor construcción es, sin duda, el último, es decir desde 1980, construyéndose en estos años el 67% de edificios con dos tipologías dominantes: la del chalet aislado y la de las promociones de chalets adosados, que adquieren en esta zona su mayor desarrollo.

En cuanto al crecimiento urbano en los núcleos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, el mayor crecimiento se produce en las zonas más periféricas o exteriores de ambos, sobre los terrenos vacíos de las áreas calificadas como de urbana colectiva y urbana unifamiliar fuera de los dos antiguos ensanches.

En Alcobendas se procede a la construcción de todo el sector situado al sur del arroyo de las Charcas, entre el ensanche y el polígono industrial, una vez que se urbaniza y abre el paseo de la Chopera, que se convierte así en el principal eje de comunicación de esta zona y de los polígonos levantados en el periodo anterior en el NW, entre la carretera de Colmenar y el barrio marginal de la Zaporra. Así aparecen desde 1975 las urbanizaciones de la Inmobiliaria Galicia, la de la Inmobiliaria FONDAIN; la urbanización "La Chopera", construida por la Inmobiliaria "Fosforera Española", los chalets adosados de JOTSA en la urbanización BALCONSA, etc. También se continúa la construcción de promociones en el NW, entre las carreteras de Colmenar y el barrio de la Zaporra, así se construye la urbanización de URCONSA, la urbanización Valdepalitos de BRULESA, entre otras. En

conjunto se construyen un total de 135 edificios desde 1975 con un periodo dominante que abarca los años 1976 a 1979

Sin embargo donde el crecimiento urbano alcanza su mayor importancia es en el NW de San Sebastián de los Reyes, lejos del ensanche, desbordando incluso hacia el NW el antiguo barrio de la Zaporra

En esta zona el crecimiento se va a producir en dos sectores, por un lado entre el ensanche y el barrio de la Zaporra, edificándose la promoción CIBECA con 575 viviendas, y en segundo lugar mas al NW en los parajes de Santa Barbara y Camino de los Barrancos, mediante la prolongación de la avenida de los Reyes Católicos, ocupándose la mayor parte de los terrenos propiedad de la sociedad inmobiliaria Habitat Residencial S.A., que comienza a desarrollar en 1975 con la aprobación de diversos Planes Parciales. Sobre estos terrenos se van a levantar dos grandes promociones de características bien diferentes

Por un lado se empieza a construir el Area Residencial Castilla, que se compone de 4 fases con un total de 220, 152, 150 y 240 viviendas por fase, lo que suma 772 viviendas en bloques de 6 plantas, promovidos y construidos por la empresa INTEDISA

Por otro lado entre 1981 y 1983 se construye la urbanización Rosa Luxemburgo de la cooperativa del mismo nombre, que compro el terreno a Habitat Residencial S.A. y contrato a la empresa JOTSA para su construcción. La cooperativa Rosa Luxemburgo levanta 795 chalets adosados de protección oficial y un centro comercial, y supone una nueva formula de promoción de viviendas en este municipio.

Al margen de estas zonas periféricas el crecimiento urbano se sigue produciendo en los dos ensanches y cascos antiguos, aunque con una menor importancia

Así en los dos cascos antiguos se produce la construcción de 59 edificios, 39 entre 1976 y 1979 y 20 en fecha posterior a 1980. Se trata de renovaciones puntuales de viejos edificios rurales por bloques de 4 y 5 plantas. En San Sebastián de los Reyes el número de edificios construidos asciende a 28 y 15 respectivamente (23).

En cuanto a los dos ensanches, la construcción tendrá una triple dirección. Edificación de los solares vacíos aún existentes en algunas manzanas. En segundo lugar construcción de algunas fincas de mayor extensión que seguían retenidas por sus propietarios, en espera de una mayor revalorización, y por último la edificación de aquellas zonas más periféricas de los ensanches, revalorizadas tras la urbanización y apertura de las

avenidas de España y de la Sierra en ambos municipios. Ambas vías de comunicación venían a rodear completamente los dos ensanches separándolos de las nuevas áreas residenciales y ya estaban previstas en el viario dibujado en el Plan General de 1963. Como consecuencia se levantan en Alcobendas algunas promociones de tamaño entre las 50 y 100 viviendas, e incluso superiores en los dos ensanches, siempre en aquellos sectores anteriormente periféricos pero ahora con la construcción de esas nuevas avenidas claramente revalorizadas por su accesibilidad a la nueva carretera nacional N-1. Por regla general estas promociones son construidas por empresas inmobiliarias, destacando los ejemplos de CLIPSO RESIDENCIAL, COYPEA, SIERRA ALTAMIRA S.A., CONSTRUCCIONES CARABIAS en Alcobendas, y las de RAHERMA S.A., SAFIC S.A., EDGON S.A., VIVIENDAS Y COMERCIOS S.A., PROMOSA, URBALAR, DIMEN S.A., IBERLUS S.A., INVERSORA 20 S.A., FONDAIN, MARCARTE S.A., INMOBILIARIA SAN BEDA S.A., TERCASA, etc. en San Sebastián de los Reyes.

Por último en este periodo se debe señalar la construcción de diversos equipamientos, unos de carácter metropolitano, como Hipermercado Continente, y otros de ámbito local, como son diversos centros educativos y los dos polideportivos municipales.

Además desde el punto de vista del planeamiento, en estos años se produce la redacción de los respectivos Planes de Acción Inmediata, dentro de la nueva política emprendida por la COPLACO, y posteriormente la redacción y aprobación de los nuevos Planes Generales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, que abren una nueva etapa futura en el desarrollo de ambos municipios.

Como consecuencia de todas estas etapas de crecimiento urbano ambos municipios quedan configurados en dos grandes áreas:

a. Las urbanizaciones periféricas de Ciudadcampo y Fuente el Fresno en San Sebastián de los Reyes y el conjunto de urbanizaciones del núcleo de La Moraleja en Alcobendas, como consecuencia de un tipo de crecimiento urbano extensivo producido sobre grandes fincas rústicas de favorables condiciones físicas (localización en cornisa, masas forestales, etc.), orientadas en los años sesenta, tras la modificación lograda del Plan General de 1963, al asentamiento en viviendas unifamiliares aisladas y más tarde en chalets adosados y bloques de viviendas colectivas de clases sociales de elevados recursos económicos, con unos índices de calidad, precios y un grado de equipamientos y servicios muy superior al resto de ambos municipios.

Al margen de La Moraleja Centro, cuyo desarrollo se hizo en base a un antiguo Plan de Ordenación aprobado en 1946 que pretendía la creación de una denominada "ciudad-satélite", el resto se desarrolló en base a Planes Parciales de Ordenación modificatorios del Plan General de 1963

b La segunda zona está formada por la conurbación alcanzada tras el crecimiento urbano de los núcleos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes

En esta zona el crecimiento fue intensivo, con altas densidades y graves déficits de equipamientos, singularizándose por haberse producido claramente "a saltos", dejando importantes vacíos que posteriormente, una vez revalorizados, han sido ocupados por nuevas promociones

Así, en una primera etapa el crecimiento se produjo por la parcelación de las fincas rústicas más próximas a los dos cascos antiguos situados a ambos lados de las principales vías de comunicación y la parcelación de fincas mucho más alejadas surgiendo barrios claramente marginales o en una situación similares, para producirse en etapas posteriores un crecimiento tanto de dentro hacia fuera, desde el continuo urbano a esos barrios marginales como de fuera adentro hasta conseguir ocupar todos esos terrenos vacíos, lo que se logró tanto mediante el sistema de las parcelaciones individuales de fincas rústicas, como, en los años setenta, por la construcción de numerosos "paquetes" o polígonos de viviendas de bloques de 4, 5 y 6 plantas con una localización cada vez más periférica

Así, desde el punto de vista espacial y desde el Plan General de 1968, la conurbación queda configurada con las siguientes zonas:

1 Dos cascos antiguos que conservan el parcelario antiguo pero que han sufrido un proceso de renovación, por otra parte superior en Alcobendas que en San Sebastián de los Reyes.

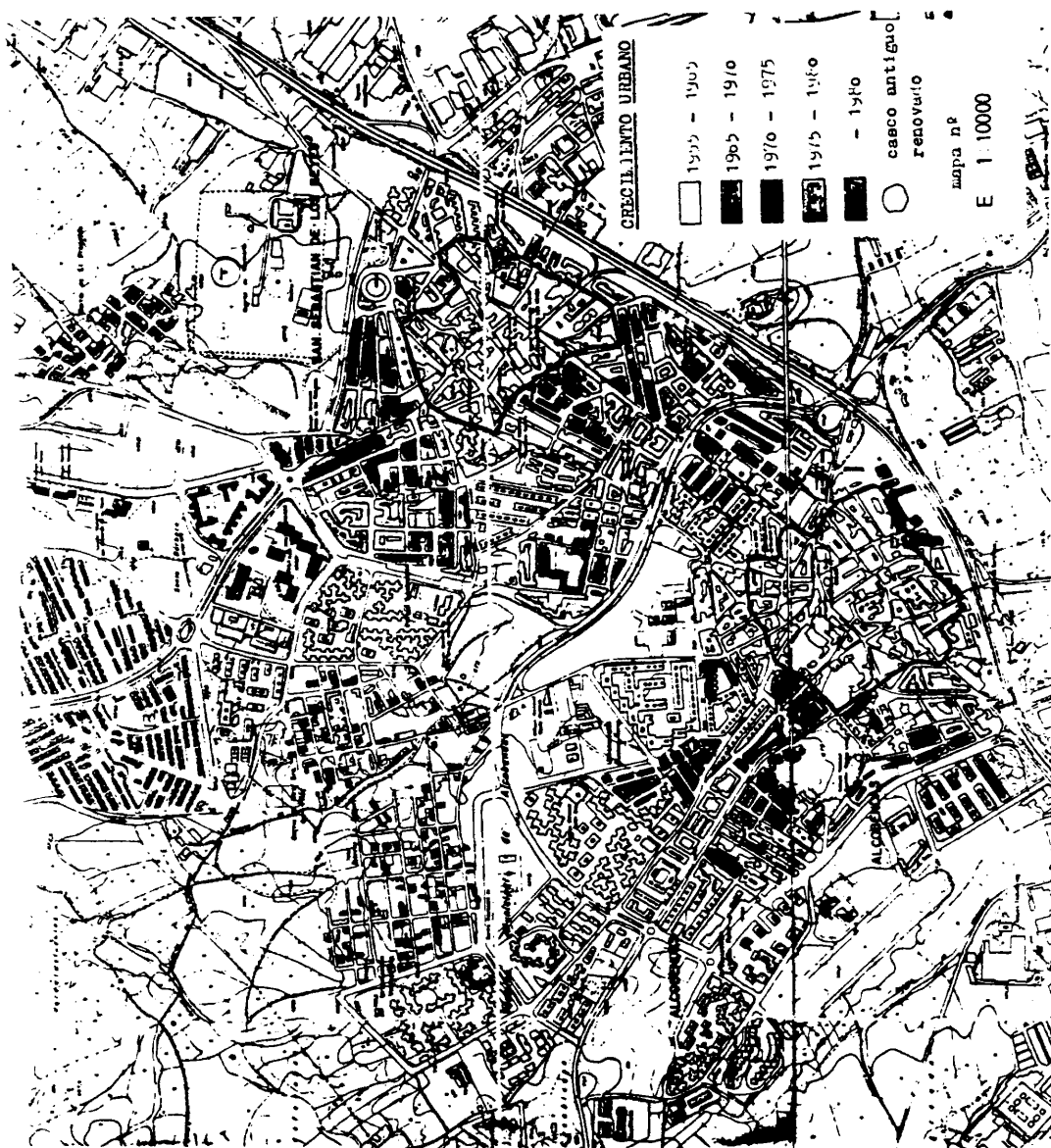
2. Dos grandes ensanches singularizados desde el punto de vista temporal por constituir la zona de mayor crecimiento urbano hasta comienzos de los años setenta y desde el punto de vista morfológico, porque la forma de producción de suelo dominante fue la parcelación individual de fincas rústicas, apareciendo manzanas alargadas o cuadrangulares apoyadas en los grandes ejes de comunicación, sobre las que se edificaron una pluralidad de bloques de 4 y 5 alturas, tanto individuales como, desde 1966-67, promociones que ocupaban ya manzanas enteras o incluso algunas grandes promociones de bloques abiertos

En función de la dirección y la fecha de ese crecimiento urbano se han distinguido una serie de sectores en ambos ensanches que quedan reflejados en el mapa número 22-1.

3. Fuera del ensanche y bajo la ordenanza de Urbana Colectiva y Urbana Unifamiliar aparece una amplia zona exterior que rodea a los dos cascos y ensanches creada en el Plan General de 1968, sobre la que se ha asentado la mayor parte del crecimiento en ambos núcleos urbanos desde comienzos de los años setenta a base de grandes polígonos de bloques de 5 y 6 alturas con una gran disparidad de tipologías edificatorias.

4. Aun más lejos de los dos núcleos se asientan los barrios marginales de la Zaporra y el Praderón, y al este de la carretera nacional N-I, el de la Hoya, todos ellos surgidos de parcelaciones de fincas rústicas en unas condiciones claras de ilegalidad.

5. Por último, al norte de San Sebastián de los Reyes a ambos lados de la carretera nacional N-I, y al sur de Alcobendas, a lo largo de la antigua carretera de Fuencarral, se localizan tres polígonos industriales. En estos polígonos el crecimiento se ha realizado de una forma paralela al proceso de urbanización, sobre todo en el de Alcobendas, comenzándose a ocupar antiguas fincas rústicas en la segunda mitad de los años cincuenta primero en unas claras condiciones de ilegalidad, y por último dentro del ámbito de desarrollo de unos determinados Planes Parciales en los años setenta, hasta configurar las actuales áreas industriales.



ALCOBENDAS



ALCOBENDAS

- 1. Rosa Luxemburgo
- 2. Plaza del Rey
- 3. Alcobendas
- 4. Alcobendas
- 5. Alcobendas
- 6. Alcobendas
- 7. Alcobendas
- 8. Alcobendas
- 9. Alcobendas
- 10. Alcobendas
- 11. Alcobendas
- 12. Alcobendas
- 13. Alcobendas
- 14. Alcobendas
- 15. Alcobendas
- 16. Alcobendas
- 17. Alcobendas
- 18. Alcobendas
- 19. Alcobendas
- 20. Alcobendas
- 21. Alcobendas
- 22. Alcobendas
- 23. Alcobendas
- 24. Alcobendas

ALCOBENDAS

NOTAS

1 SOFEMASA Estudio sobre los precios del suelo y la edificación Madrid 1977

2	<u>Precio medio m²</u> <u>construido</u>	<u>Precio medio de repercusión</u> <u>del suelo por m² construido</u>
Zona de análisis		
Distritos Centrales	35 976	14 333
Distritos Periféricos	23 457	7 357
Majadahonda	22 539	5 500
Las Rozas	22 539	5 500
Pozuelo	22 539	5 500
Alcobendas	18 458	4 000
San Sebastián de los Reyes	18 458	4 000
Coslada	14 759	3 000
San Fernando de Henares	14 759	3 000
Torrejón de Ardoz	12 944	2 500
Alcalá de Henares	12 568	2 500
Getafe	14 416	3 000
Pinto	11 752	2 000
Parla	10 573	1 500
Fuenlabrada	12 031	2 500
Leganés	17 587	3 500
Alcorcón	14 416	3 000
Móstoles	12 556	2 500

2. Aunque el Plan Parcial de Ordenación de La Moraleja data de 1946, hasta el año 1960 en el sector de La Moraleja Centro, que viene a coincidir con la prevista ciudad-satélite de La Moraleja, solo se habían construido el 12% del total de edificios actuales de la zona, cifra que aún es más baja si se tiene en cuenta que aún queda por ocupar gran parte de esta zona.

- 3 Leira E. Gago J. Solana I. *op cit.* pag 59
- 4 Valenzuela Rubio M. *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid* IEAL. 1977
Valenzuela Rubio. M. "Segregación y cambio funcional en un espacio forestal suburbano (El Pardo)" *Anales del Instituto de Estudios Madrileños* Madrid. 1975.
Pozo Rivera. E. *La urbanización de grandes fincas rústicas un modo de producción de suelo urbano en la conurbación Alcobendas-San Sebastian de los Reyes* Madrid, Homenaje a D Manuel de Terán (en prensa).
- 5 Valenzuela Rubio. M. *Urbanización* . *op cit.* pags 408-409
- 6 Datos del catastro de Urbana y listados de Metra-Seis
- 7 Se califica como suelo industrial 36 y 15 hectareas en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente, y como suelo residencial 901 hectareas en Alcobendas (se incluye el núcleo de La Moraleja y la ampliación aprobada en 1960 que supone un total de cerca de 700 hectareas) y 90 hectareas en San Sebastian de los Reyes.
- 8 Datos del Catastro de Urbana de Alcobendas. Se excluye el sector de la urbanización perteneciente al término municipal de Madrid
- 9 Hay que entender la marginalidad no solo en el factor señalado de su localización en zonas alejadas y desfavorables desde el punto de vista físico. Además se trata de una marginalidad jurídica en cuanto su nacimiento se hizo en unas claras situaciones de ilegalidad, y una marginalidad social por cuanto los habitantes son inmigrantes de escasos recursos económicos y bajo nivel de instrucción que habitaban viviendas de ínfima calidad, chabolas incluidas, en muchos casos autoconstruidas, con una carencia casi absoluta de los equipamientos y servicios mínimos precisos.
- 10 Exceptuando las urbanizaciones de Ciudadcampo y Fuente el Fresno en San Sebastián de los Reyes y el núcleo de La Moraleja en Alcobendas
11. En estos años se conceden la mayor parte de las licencias de construcción para levantar las promociones de SACONIA (209 viviendas), bloques TEBICON (304 viviendas), Construcciones Miguel Vila (369 viviendas), Inmobiliaria FARGO (102 viviendas), etc.



12. Se trata de la parcelacion y urbanizacion de la antigua finca rustica de los herederos de Eulogio Gibaja Pérez con una extension de 1 Ha 93 Ca 75 a. La finca fue parcelada en un total de 9 manzanas, a su vez subdivididas en un numero excesivo de pequeños solares o parcelas sobre las que se produjo una promoción individual y de pequeño tamaño desde los años sesenta.
13. Se trata de dos grandes fincas propiedad de Antonio Mendez Garcia, con una extensión de 1 Ha 07 Ca y 50 a. y de Vicente Aguado Perdiguero con 1 Ha 26 Ca y 50 a. Sobre ellas se van a construir dos grandes promociones entre los años de 1968 y 1971. Se trata de la promoción realizada por las empresas Segurado Construcciones con 412 viviendas, y la levantada por la empresa LEBRUSAN S.A. con 274 viviendas, bajo la tipologia edificatoria de bloques adosados de 4 y 5 plantas de manzana cerrada.
14. La finca del Montecillo pertenecía a D. Ignacio Sanchez Rosa, y la Pesadilla al Marqués de la Pesadilla o de Dura Real (D. J. Castillo Caballero).
15. En el Plan General de 1968 se califica como suelo industrial un total de 171 hectareas y 71 hectareas en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente.
16. En cuanto a suelo residencial la calificación es la siguiente

	<u>Alcobendas</u>	<u>San Sebastian de los Reyes</u>
Zona de Casco	38.3 Ha	26.2 Ha
Zona de Ensanche	33.7 Ha	41.5 Ha
Zona de Urbana colectiva	56.3 Ha	71.3 Ha
Zona de Urbana unifamiliar	22.9 Ha	22.7 Ha
	144.7 Ha	164.4 Ha

16. Plan Parcial de Ordenación Valportillo
Plan Parcial de Ordenación Vereda de los Pobres
Plan Parcial de Ordenación Arroyo de los Calabozos
Plan Parcial de Ordenación Modificación de Valportillo.
17. En Alcobendas destacan las siguientes grandes promociones:
ALCOBENSA (300 viviendas)
URBANIZADORA BEYRE (360 viviendas)
HABITAT RESIDENCIAL S.A. (238 viviendas)

SACONIA (200 viviendas)
 TEYPRO S A (560 viviendas)
 Ciriaco Sánchez (218 viviendas)
 ARJA S A. (124 viviendas)
 INMOBILIARIA ROFLAN (129 viviendas)
 Ciriaco Sánchez (183 viviendas)
 URBALAR (140 viviendas)
 INMOBILIARIA NACIENTE (914 viviendas)
 INMOBILIARIA NACIENTE-INVASA (1 036 viviendas)
 CAJIBER (HABITAT RESIDENCIAL) (280 viviendas)
 En San Sebastián de los Reyes destacan las promociones de:
 Joaquín Cobo Cano (108 viviendas)
 LAR (207 viviendas)
 TORRALBA S A (106 viviendas)
 ARAMIL (586 viviendas)
 URESSA (370 viviendas)

- 18 Se trata de la finca de Encarnación Gómez Gadea con una extensión de 2 Ha 91 ca y 25 a.
- 19 Catastros de Urbana de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- 20 Tome C y Velasco A "Urbanicidio Concertado" Revista *Doblón* febrero 1975. Madrid
 "Los poderosos se reparten Madrid" Revista *Doblón* junio 1976. Madrid.
- 21 Rodríguez Salcedo I "Madrid a todo peaje" Revista *Doblón* enero 1976. Madrid
- 22 Exceptuando el núcleo de La Moraleja en Alcobendas y las urbanizaciones de Fuente del Fresno y Ciudadcampo en San Sebastián de los Reyes.
- 23 Datos obtenidos de ambos Catastros de Urbana

III-1. LA PROMOCION INMOBILIARIA

1. Fuentes y Metodologia.

Dentro del estudio general de la ciudad uno de los temas de analisis mas importantes es el referido a la produccion del espacio urbano. Tradicionalmente se hacia incapie en el estudio de la morfologia urbana, siendo escasos los trabajos sobre produccion de espacio. Sin embargo el interes del tema es evidente, el analisis de la ciudad quedaria incompleto si se limitase solo al estudio de su morfologia y no incluyese la respuesta a una serie de preguntas basicas: ¿que agentes han hecho y hacen la ciudad? ¿como han actuado estos agentes a lo largo del tiempo? En una palabra, es fundamental el conocimiento de los responsables de la construccion de la ciudad y, por supuesto, de la forma en que han actuado.

En este sentido se ha puesto de manifiesto en numerosos trabajos el papel de varios tipos de agentes, que podriamos englobar en tres grandes grupos:

En primer lugar los propietarios del suelo, verdaderos dueños de la materia prima sobre la que se va a edificar la ciudad. Constituyen en su conjunto un agente basico en el proceso de produccion de suelo urbano, tanto en el pasado como en la actualidad, y del estudio de sus componentes terratenientes rurales, inversionistas pequeñas o grandes inmobiliarias, etc. De sus mecanismos de actuacion, retenciones de suelo, etc., se desprenden un buen número de conclusiones sobre los ritmos y las formas del crecimiento urbano.

En segundo lugar, otro agente básico está formado por los promotores. Su labor es fundamental, promocionan un suelo no construido, lo urbanizan, aunque en muchos casos no sea así, lo construyen y lo venden al usuario. Una de las características de la promocion, sobre todo en los años 50 y 60, es su heterogeneidad, ya que podemos encontrarnos desde grandes compañías inmobiliarias a una pléyade de pequeños promotores, e incluso autoconstructores. Por ello es esencial un estudio que tenga en cuenta esta diversidad de la

promoción, ya que se va a reflejar en unas estrategias y en unas formas de crecimiento urbano bien distintas. Así, los grandes promotores para poder llevar a cabo sus actuaciones se dedicaron a la compra de suelo agrícola en la mayoría de los casos a los propietarios rurales, y tendrán como una de sus principales estrategias la revalorización constante del suelo mediante la urbanización y la promoción por fases, comenzando con las zonas más alejadas y dejando por ello numerosos vacíos intermedios sin construir. Este crecimiento a "saltos" tan típico de Madrid, también aparece bien representado en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Lejos de estas estrategias se sitúan los pequeños promotores, cuyo ejemplo más radical es el de los autoconstructores. En este caso se produce una clara identificación entre solar, edificio y vivienda, y también entre el promotor y el usuario. Este tipo de actuación es la responsable, en gran parte, de la llamada "urbanización marginal", nacida como consecuencia de la escasa capacidad económica de una demanda muy poco solvente que no podía acceder a las viviendas construidas dentro de los mecanismos normales de la promoción.

En tercer lugar juega un importante papel el Estado a todos sus niveles, desde la Administración Pública local a la central. La Administración actúa como agente de diversas maneras. Así, actúa al elaborar el marco jurídico-normativo por el que se rige la política urbana en España; en este sentido se pueden destacar las dos leyes del suelo de 1956 y 1975, la de Edificación Forzosa, la de Arrendamientos Urbanos, la de Expropiación Forzosa, etc. Por otra parte, el Estado actúa incluso como promotor y propietario del suelo en muchas ciudades, aunque este no es el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, donde la promoción privada adquiere un predominio prácticamente absoluto. También es importante la influencia de la Administración local y la de la extinguida COPLACO, importancia básica ya que desde 1963 ambos municipios pertenecen al Área Metropolitana de Madrid, y por lo tanto se han visto afectados directamente por todas las disposiciones del planeamiento emanadas de la COPLACO desde su nacimiento, recordando en este sentido la gran influencia como único marco normativo de referencia hasta 1963, fecha de la aprobación de los respectivos Planes Generales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, del Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963. Pero si la actividad de COPLACO ha sido importante, también ha jugado un papel decisivo la Administración Local. Baste para ello señalar como ejemplo la permisividad a la hora de conceder numerosas licencias de construcción sin cumplir en numerosos casos con las Ordenanzas Municipales, ni con las obligaciones impuestas por las Leyes del Suelo de 1956 y 1975, e incluso la propia aparición al margen de la legalidad de varios barrios de autoconstrucción en la periferia de ambos cascos urbanos, o las relaciones inconfesables del poder municipal con antiguos grandes terratenientes rurales interesados en el negocio inmobiliario que explican bastantes decisiones de política urbana en ambos municipios; eso sin olvidar su

papel en la elaboración del marco jurídico por el que se rige la política urbana municipal elaboración de Planes Generales ordenanzas municipales etc

Esta faceta de la Administración en el ámbito de la elaboración de una normativa jurídica y del planeamiento constituye la referencia legal, no siempre respetada, de un crecimiento urbano acelerado y en muchos casos claramente desordenado

Por otra parte, el estudio del grupo de los propietarios del suelo también ha sido objeto de estudio en este trabajo, y para ello hemos contado con la inestimable fuente de los respectivos Catastros de Rustica de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes. La fecha de esta fuente permite un conocimiento muy detallado de la estructura de la propiedad precisamente de las zonas en las que se va a localizar el crecimiento urbano de ambos municipios desde fines de los años cincuenta.

Por último para el análisis de la promoción inmobiliaria hemos contado con otras fuentes. Básicamente la fuente esencial utilizada la constituyen las licencias de construcción de edificios conservadas en ambos Ayuntamientos. Así mismo han sido de gran ayuda la consulta de los libros de Actas Municipales y el Registro de la Propiedad como también los respectivos Catastros de Urbana de ambos municipios, verdadera fotografía de la morfología y la propiedad urbana que refleja por su fecha el resultado del largo proceso de crecimiento urbano acaecido desde finales de los años cincuenta.

Como se ha señalado anteriormente, la fuente esencial empleada han sido las licencias de construcción, o mejor dicho los Expedientes de Construcción localizados en los Archivos Municipales de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes. Estos expedientes de Construcción engloban tanto las licencias de construcción como los proyectos de urbanización, aunque aquí es necesario señalar que faltan un buen número de estos últimos, a pesar de ser un requisito imprescindible para la obtención de la licencia, la permisividad de ambos Ayuntamientos en la política de concesión de licencias explica este hecho.

En cuanto a la información que nos aporta esta fuente, lo primero que se debe señalar es su diversidad. No hay una homogeneidad en la información y así encontramos desde expedientes que recogen hasta los mínimos detalles de la obra, a licencias en las que no solo se desconoce el proyecto de urbanización sino incluso datos tan elementales como el número de viviendas, el tamaño de la actuación urbanística o el número de alturas. Estas carencias son frecuentes en las licencias antiguas, sobre todo en las concedidas con anterioridad a 1968, año de aprobación de los respectivos Planes Generales de ambos municipios. Evidentemente esta falta de homogeneidad en la información ha supuesto una

dificultad mas para el estudio de la evolucion y las características de la promoción inmobiliaria. Sin embargo, a pesar de estas dificultades por otra parte muy frecuentes en otras ciudades, y en concreto, dentro incluso del ambito del Area Metropolitana de Madrid, los Expedientes de Construcción constituyen una fuente de primera magnitud para el estudio del crecimiento urbano y así se pone de manifiesto por su frecuente utilización en los últimos años en diversos trabajos de Geografía Urbana (1)

Esta importancia se deriva claramente de la abundante información que contiene a pesar de los problemas antes mencionados. En líneas generales los Expedientes de Construcción engloban por un lado la Licencia de Obras y por otro lado el Proyecto de Urbanización. Del análisis de ambos documentos se pueden obtener los siguientes datos

- a. El solicitante de la licencia, tanto si se trata de una persona física como de una sociedad inmobiliaria
- b. La fecha de concesión de la licencia, según acuerdo municipal
- c. El plazo de ejecución de las obras previsto, que suele oscilar, por otra parte, entre uno y dos años.
- d. El número de viviendas y locales previstos en el proyecto, así como el número y alturas de los bloques y su distribución
- e. La superficie total del solar sobre el que se va a levantar la obra, en el caso de una obra nueva, o la superficie total de la obra en el caso de ampliación del edificio, o el tamaño del edificio derribado si se trata de una obra o licencia de derribo
- f. La localización de la licencia solicitada y el plano de detalle de la obra.
- g. El volumen total construido proyectado y la edificabilidad medida en m^3/m^2 o en m^2/m^2 .
- h. La evolución de la licencia, ya que se refleja toda la información referida a las posibles variaciones que pueda haber sufrido: transmisiones de licencia, anulaciones, suspensiones de obras, etc., y los respectivos informes municipales.

Desgraciadamente no son muchos los Expedientes de Construcción que contengan este nivel de información. Evidentemente el grado de información aumenta según nos

acercamos en el tiempo a la actualidad, pero las licencias anteriores, por regla general, a los años 70 presentan numerosas lagunas en la información anteriormente señalada. Estos problemas los podemos resumir en los siguientes:

a. En principio señalar que existe un buen número de edificaciones sin licencia, sobre todo en la primera mitad de los años 60 localizadas en algunas zonas del ensanche y en mayor grado en los barrios que podemos considerar de urbanización marginal, como es el caso de El Praderón o de la Zaporra. Como consecuencia, en cierta manera, los datos de los años 60 aparecen infravalorados.

b. En segundo lugar, en algunas licencias la fecha de concesión de la misma no tiene nada que ver con la realidad de la edificación. En algunos barrios como la Zaporra y sobre todo el Praderón la licencia ha sido concedida bastantes años más tarde que la construcción de la edificación. En realidad estas licencias concedidas a partir de 1974 pretenden solo legalizar una situación claramente al margen de la normativa urbanística. Por otra parte esta actuación municipal no sólo se refiere a las edificaciones de uso residencial sino que también un buen número de empresas industriales establecidas en los años 50 sobre todo al margen de cualquier normativa fueron legalizadas a partir de 1976 con la concesión de una licencia tras el pago de una multa que por su baja cuantía se puede considerar como simbólica.

c. En tercer lugar, hasta 1968 que aparecen los respectivos Planes Generales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, hay una práctica habitual de las dos corporaciones que tiene como consecuencia una alta confusión. Se trata de las numerosas solicitudes de licencia de obras que no respetan las normas emanadas en el Plan General del Área Metropolitana de Madrid, normas por las que se regían ambos municipios hasta la aprobación de sus Planes Generales. Las dos corporaciones municipales en vez de denegar estas licencias que no cumplían esas normas, sobre todo en materia de altura y volúmenes, tomaban el acuerdo de aprobar o conceder la licencia solicitada provisionalmente, en espera del pronunciamiento de la COPLACO, y así quedaba reflejado en los Libros de Actas Municipales. Esta provisionalidad equivalía en realidad a una plena autorización, ya que las obras no se paralizaban a la espera de la resolución sino todo lo contrario, se llevaban a cabo y por supuesto sin modificar aquellos elementos que chocaban frontalmente con las normas establecidas. Por otra parte, cuando se recibía la respuesta de la COPLACO, era ya demasiado tarde para tomar cualquier medida. En resumen, las corporaciones municipales de la época actuaron con una clara permisividad. Por un lado no tomaron medidas contrarias a los frecuentes asentamientos que se llevaban a cabo en sus municipios sin ningún tipo de licencias, y por otro lado ante las licencias solicitadas

tampoco se ponían excesivos obstáculos a su concesión, incluso en el caso de fragantes incumplimientos con las normas establecidas ya que en esa política de juego de ping-pong entre los Ayuntamientos y la COPLACO, el gran beneficiado fue el solicitante de la licencia que podía continuar su obra sin ningún tipo de problemas al contar con una "licencia provisional" concedida por el Ayuntamiento.

d. Otro de los problemas que se pueden mencionar es el de la ausencia del necesario Proyecto de Urbanización. Algunas licencias fueron concedidas sin su presentación, por lo que un análisis detallado de las mismas es francamente difícil, a pesar de la ayuda que supone el contar con el Catastro de Urbana.

e. En algunos casos incluso faltan los datos más elementales como el del propio solicitante de la licencia, por no aparecer el permiso de obra en los archivos municipales o el número total de viviendas y locales. Ambos datos son básicos en cualquier estudio que se realice sobre la promoción inmobiliaria, ya que son la base para conocer el responsable de la construcción de la ciudad, así como su mayor o menor importancia en la promoción por el volumen edificado.

f. Mucho más corriente es la ausencia de otra información. En concreto faltan en numerosas licencias los datos del suelo, del solar, y ya no solo de su antiguo propietario sino de las propias condiciones físicas del mismo, datos de su superficie, su forma, el volumen de edificación previsto, la propia altura de la edificación, las cesiones realizadas, aunque una de las ilegalidades más frecuentes ha sido precisamente la falta de las mismas y los propios informes municipales. En resumen, en numerosas licencias la información es muy reducida, lo que dificulta el análisis detallado de la promoción.

g. Por último un problema importante es la dificultad para lograr la localización exacta de la licencia, problema importante en los años 60 y referido sobre todo a las actuaciones en los respectivos ensanches y en los barrios que surgían de urbanización marginal.

Por regla general en los dos cascos urbanos y a pesar de la falta de numeración de los solares y los cambios habidos en los nombres y numeración de las calles, la localización es fácil al contar además del Catastro de Urbana con planos antiguos. Sin embargo en las zonas del Ensanche, los barrios de urbanización marginal, y las zonas donde se ha producido el más reciente desarrollo urbano, la localización no es nada fácil ya que en las licencias sólo aparece el nombre del paraje rural donde se sitúa sin ninguna otra referencia, lo que dificulta mucho la localización exacta, debido a que el toponimo que aparece en la licencia

hace referencia a un espacio excesivamente amplio. A pesar de la inexistencia de planos de estas zonas la utilización conjunta de los Catastros de Rustica y Urbana ha permitido lograr practicamente para la mayor parte de estas licencias su localización exacta

Teniendo en cuenta la heterogeneidad de las licencias en cuanto al grado de información y para poder llevar a cabo un analisis comparativo y evolutivo de la promoción inmobiliaria, se han obtenido para cada licencia basicamente los siguientes datos.

- 1 Nombre del solicitante de la licencia, diferenciando entre personas físicas y sociedades
- 2 Fecha de la solicitud de la licencia
- 3 Localización exacta de la licencia
- 4 Tamaño de la operación. Numero de viviendas solicitadas por licencia

Además de esta fuente de información fundamental que constituyen los Expedientes de Construcción, hemos consultado otras fuentes documentales de importancia, que han servido sobre todo para completar los datos de las licencias de obras además de proporcionar abundante información sobre política urbana en general. Contamos para ello con los Libros de Actas Municipales, libros foliados, redactados por el secretario del Ayuntamiento que recogen, ordenados cronologicamente, acuerdos tomados tanto en las sesiones de las Comisiones Permanentes como de los Plenos de ambos ayuntamientos. Evidentemente entre esos acuerdos se encuentran las concesiones o denegaciones de las diversas licencias solicitadas, reflejándose tanto el nombre del solicitante como la fecha de concesión si la hubiere (2).

El principal problema que plantea esta fuente es sin duda lo dificultoso de su consulta, por la gran diversidad de temas que se recogen en estos libros, por otra parte, sobre todo en los años 60, la posibilidad de errores si no se realiza una poda rigurosa de la información es elevada, ya que aparecen mezcladas en el mismo apartado las licencias de obra mayor con las de obra menor; también son frecuentes los casos de licencias solicitadas que no cumplan alguno de los requisitos necesarios, como sucede con la frecuente ausencia del Proyecto de Urbanización, y que son aprobadas en el Pleno del Ayuntamiento con la condición de su posterior presentación, que nunca se realizó a pesar de los requerimientos llevados a cabo por el Ayuntamiento, reflejados en las actas de las sesiones plenarias siguientes. Este tipo de licencia genera una gran profusión de información, al aparecer continuamente en numerosas actas municipales, lo que puede provocar, si no se presta una gran atención, errores importantes. Creemos que para el mejor tratamiento de esta fuente

municipal el sistema mas apropiado es la confeccion de un sistema de fichas ordenado por temas y fechas. Por ultimo un problema que dificulta aun mas la consulta de esta fuente es que su redacción y sobre todo, los criterios de realizacion varian mucho en función del secretario o persona encargada de su redaccion. En lineas generales la transparencia y nivel de informacion de las Actas aumenta en los ultimos años, sobre todo tras la eleccion democratica de las corporaciones municipales.

Otra fuente de carácter municipal que se ha podido consultar, y que ademas ha sido de gran utilidad, aunque referida tan solo a Alcobendas, han sido los denominados Inventarios de Obras Municipales. En concreto se ha consultado el Inventario de obras municipales de 1967 a 1981 y el Inventario correspondiente al año 1982. En ambos aparece una extensa relacion de las licencias de obras ordenadas cronológicamente con expresion de sus características mas importantes. Esta fuente, en realidad, es un reciente vaciado de la informacion recogida en los libros de Actas Municipales que se esta llevando a cabo actualmente en el Archivo Municipal de Alcobendas. La utilizacion conjunta de esta fuente con los libros de Actas Municipales y los Expedientes de Construcción ha permitido completar la informacion de numerosas licencias de construccion.

Por otra parte tambien se ha consultado para algunas fincas el Registro de la Propiedad.

En los Registros de la Propiedad aparecen desde el año de su fundacion en 1961 hasta el presente todos los extractos de las escrituras que hacen referencia a todos los tipos de transmisión de la propiedad urbana. La informacion que se recoge es muy variada, y así se reflejan claramente las características generales de la finca, las servidumbres, las cargas hipotecarias, la titularidad y la forma de la propiedad, los precios de las transmisiones, compra-ventas, herencias, etc. Toda la informacion toma como unidad a la finca y cada finca tiene un numero de referencia importante puesto que se pueden seguir a lo largo del tiempo las vicisitudes de todo tipo que afectan a esa finca y que quedan reflejadas en los distintos libros del Registro de la Propiedad (3).

La importancia de esta fuente es esencial ya que gracias a ella se puede reconstruir la historia de la mayoría de las fincas que han pasado durante los ultimos veinte años de su consideración como fincas rusticas a su actual carácter de urbanas. Todo este proceso, bastante rápido, con sus características y agentes queda reflejado en los diversos libros del Registro de la Propiedad, libros que permiten además un doble camino de análisis, por un lado podemos partir de la finca matriz rustica hasta llegar a su actual configuracion, o partiendo de la situacion actual llegar a la parcela matriz. En ambos casos el estudio tiene

como fin la reconstrucción de todo el proceso de producción de suelo urbano (4)

Por último también se ha contado con otra fuente valiosa como es el Catastro de Urbana de ambos municipios. Aunque básicamente esta fuente se ha utilizado para el estudio de la estructura actual de la propiedad y la morfología urbana, en algunos casos ha sido de utilidad para completar los datos que nos ofrecían las licencias de construcción y el propio Registro de la Propiedad. Evidentemente la importancia del Catastro de Urbana para el estudio de la producción del suelo es muy limitado ya que en el lo que aparece en realidad es el resultado de todo el proceso de construcción de la ciudad, con expresión de sus propietarios actuales, pero no los agentes que han producido ese espacio urbano salvo cuando coinciden propietario actual y agente, ni las formas y mecanismos con que se ha llevado a cabo.

En cuanto a la metodología empleada, en principio el estudio lo dividiremos en dos grandes apartados. Primeramente se analizarán las características de la promoción inmobiliaria, haciendo hincapié en el ritmo y volumen de la promoción como en las características de los promotores, así como en el comportamiento espacial de los mismos en ambos municipios, para en un segundo gran apartado analizar las diversas formas de producción de suelo urbano que se han dado en las distintas zonas de los dos municipios: casco, ensanche, zona de grandes urbanizaciones, barrios de urbanización marginal, etc.

Antes de comenzar el estudio de la producción del suelo es necesario hacer una serie de observaciones. Una de las características más importantes de ambos municipios es su diversidad de usos del suelo. Dentro del Área Metropolitana de Madrid es difícil encontrar municipios que presenten mayor heterogeneidad que Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Así, junto a un proceso acelerado de crecimiento urbano que ha terminado por formar una conurbación de más de 100 000 habitantes, apoyada en la carretera nacional N-I, cuya principal característica es la alta densidad residencial, encontramos otro tipo de crecimiento bien diferente del anterior, como es la aparición de grandes urbanizaciones de alta calidad y baja densidad residencial, bien desarrollado en la zona NW del Área Metropolitana de Madrid, al que hay que sumar, por último, la existencia de varias zonas industriales en ambos municipios. Esta heterogeneidad deriva de una gran variedad, tanto en las características de la promoción como en las formas de producción de suelo. Por ello en el estudio se han separado por un lado la promoción de suelo urbano y suelo industrial, y por otro, dentro de la propia producción de suelo urbano y ante los errores que podría suponer un estudio conjunto y global de realidades tan diferentes, también se ha optado por separar el análisis de las grandes urbanizaciones como La Moraleja, El Soto, el Encinar de los Reyes, La Granjilla, Fuente el Fresno y Ciudadcampo de la producción de suelo urbano en

la conurbación formada a partir de los antiguos núcleos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, sin olvidar, por supuesto, las relaciones que existen entre ambas zonas

Para el análisis de la promoción inmobiliaria, como ya se ha señalado anteriormente, la fuente utilizada han sido las licencias de obra mayor concedidas por ambas Corporaciones Municipales desde 1964 a 1982. Creemos que el periodo es lo suficientemente amplio y representativo para el estudio ya que prácticamente en este periodo se construyen más del 90% del total de las viviendas. La fecha de 1964 se ha tomado como punto de partida por ser el primer año en el que entra en vigor el Plan General del Área Metropolitana de Madrid y porque en años anteriores existe una gran dificultad en los archivos municipales sobre todo en el de Alcobendas, para localizar las licencias

Desgraciadamente un problema que se plantea desde el comienzo del estudio fue la dificultad de manejar una información amplia y dispersa de un ámbito temporal de unos veinte años y en dos archivos municipales en los que esa información, cuando aparecía ordenada, lo estaba de manera diferente. Así en San Sebastián de los Reyes el trabajo fue más rápido ya que existía para cada licencia una ficha resumen, ordenada por calles en la que se reflejaba el nombre del solicitante, la fecha de la concesión, la localización, y las características principales de la obra. Sin embargo en Alcobendas la localización de las licencias ha presentado una mayor dificultad, sobre todo para las licencias anteriores a 1968, ya que a partir de este año se contaba con el ya citado Inventario de obras 1967-1981, y sobre todo a partir de 1973, con un fichero en el que aparecían ordenadas por año de concesión las licencias de obra mayor.

Una vez recogidas las licencias se procedió a su clasificación en tres grandes grupos, según se tratase de licencias de obra nueva, derribos y ampliaciones de planta. Esta clasificación es importante porque el derribo constituye el primer paso en la renovación o remodelación del antiguo casco urbano y en cuanto a las ampliaciones tienen estas licencias un doble sentido. Por un lado una de las formas de crecimiento urbano, sobre todo en los años 60, en los cascos antiguos, fue la ampliación en una o dos plantas de las antiguas edificaciones, y en segundo lugar otra de las estrategias más corrientes fue el solicitar una licencia para una edificación con las alturas apropiadas, o incluso superior a las permitidas, y años más tarde ante la permisividad de los dos ayuntamientos volver a solicitar otra licencia pero de ampliación, por regla general de una planta, que era fácilmente concedida. La consecuencia fue evidentemente una fuerte densificación de ambos cascos y ensanches de los dos municipios.

Con el total de licencias desde 1964 a 1982 se consiguió analizar el ritmo anual de la promoción y el volumen de la misma a lo largo de ese periodo de tiempo. Por otra parte con las licencias se posibilitaba el estudio de los responsables del crecimiento urbano, en una palabra, de los agentes que "hacían la ciudad". En este sentido además de analizar su importancia teniendo en cuenta el número de licencias solicitadas, se procedió a una clasificación de los mismos. Así, se distinguió entre los pequeños promotores, que quedaban definidos como aquellos agentes que construyeron menos de 25 viviendas, medianos propietarios, los que construyeron entre 25 y 100 viviendas, y los grandes promotores, que englobaban a los responsables de la construcción de más de 100 viviendas. Por otra parte se distinguía entre personas físicas y sociedades inmobiliarias para averiguar el papel de un tipo u otro de agentes; en ambas clasificaciones se hacía hincapié en el ámbito temporal como en las diferencias espaciales que podrían producirse en función de la localización de su labor de promoción. Además, para completar el estudio y por su especial significación en el volumen total de viviendas construidas, se ha hecho hincapié en las promociones no sólo de más de 100 viviendas, sino incluso de viviendas superiores a las 25.

En cuanto al tema de las formas de producción de suelo urbano, además de las licencias se han utilizado los Catastros de Rústica y Urbana de ambos municipios. A partir de estas fuentes y de la ayuda en algunos casos del Registro de Propiedad, se ha realizado el análisis de la producción de suelo en las distintas zonas que se delimitan claramente en ambos municipios: antiguos cascos urbanos, ensanches primitivos, prácticamente ocupados ya a comienzos de los años 70 fuera del ensanche y los barrios de urbanización marginal.

2. La estructura de la promoción.

2.1. Características generales.

Analizando el número de licencias de construcción de obra nueva concedidas entre 1964 y 1982 se observa el elevado número de personas que han participado en el proceso de construcción de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes.

Si excluimos las licencias correspondientes a las urbanizaciones de La Moraleja, El Soto, Encinar de los Reyes, Ciudadcampo, Fuente el Fresno, La Granjilla y Fuente Hito, desde 1964 a 1982 se han concedido algo más de 2.000 licencias en ambos municipios. Evidentemente este alto valor implica ya, de entrada, una gran diversidad en cuanto a las propias características de la promoción. Así por ejemplo, en todo este periodo de tiempo

tenemos desde un buen numero de solicitudes de licencias que practicamente se les puede considerar como autoconstructores a una clara minoria de grandes promotores que son sin embargo los responsables de una buena parte de las viviendas construidas

En principio hay que señalar el mayor numero de licencias concedidas en Alcobendas, hecho claramente explicable por el mayor crecimiento urbano sufrido por este municipio aún sin contabilizar el importante desarrollo urbano del nucleo de La Moraleja y urbanizaciones adyacentes, pero claramente vinculadas a ella, como El Soto y El Encinar de los Reyes, que representan mas de 750 licencias concedidas, con lo que el numero total solo en Alcobendas alcanzaria las 2 000 licencias (5)

Pero si existe una diferencia importante entre ambos municipios por el numero de licencias concedidas, si observamos el ritmo de concesion de esas licencias aparecen tambien diferencias muy significativas. En el fig. número III-1 se ha dibujado la evolucion anual del numero de licencias en porcentajes en los dos municipios. Las diferencias son bastante evidentes. Mientras que la curva de Alcobendas dibuja un fuerte incremento en los años 1967 a 1970 para a partir de este ultimo año sufrir una fuerte caída hasta los años 80, la de San Sebastian de los Reyes presenta, en lineas generales, una mayor regularidad, aunque con frecuentes altibajos, apreciándose un fuerte descenso solo desde 1975. En realidad ambas curvas ponen de manifiesto un proceso de crecimiento urbano con distinto ritmo en cada municipio. Así, en Alcobendas el crecimiento urbano se ha caracterizado por una mayor concentracion temporal, que se pone de manifiesto en el hecho de que sólo en cuatro años, de 1967 a 1970 se hayan concedido el 50% de todas las licencias, en estos cuatro años el número total de licencias concedidas superó con claridad el centenar, cifra nunca mas alcanzada por este municipio, por supuesto excluyendo la zona de La Moraleja, ni por San Sebastián de los Reyes en todo el periodo considerado. Baste señalar para ello que en esos cuatro años en este último municipio sólo se concedieron el 25% de las licencias. Si en lugar de las licencias nos fijamos en otro indicador importante como es el numero de viviendas construidas, de nuevo aparece esta concentracion anteriormente indicada. Desde 1966 a 1971 en Alcobendas se construyeron el 43% (7 800) de todas las viviendas correspondientes a promociones de más de 25 viviendas, mientras que en San Sebastián de los Reyes el porcentaje ascendia sólo al 15,5% (2.170 viviendas), y hay que recordar, para reafirmar su importancia, que las promociones superiores a las 25 viviendas suponen en ambos municipios porcentajes superiores al 70% de todas las viviendas construidas. Si relacionamos estos valores con otro indicador como es la propia evolucion demográfica llegamos a la conclusión de que en Alcobendas se produce en esos escasos años un proceso de crecimiento urbano y demografico muy acelerado y concentrado.

A partir de 1970 la concesión de licencias desciende. Con respecto a 1970 el año 1971 supone una caída importante, de 139 licencias se pasa a 80, estabilizándose prácticamente estos valores en los años 1971, 1972 y 1973, años en los que aun el número de licencias es superior al de San Sebastián de los Reyes. Sin embargo 1973 va a abrir un nuevo período de descenso en el número de licencias que va a situar al municipio con valores inferiores a los de San Sebastián de los Reyes. Evidentemente a la propia influencia de la crisis económica en el sector de la construcción hay que sumarle un problema cada vez más acuciante, como el de la progresiva falta de suelo y su fuerte revalorización, mientras que en San Sebastián de los Reyes aun en esos años existía una reserva suficiente de suelo, en gran parte porque su proceso de crecimiento urbano fue más tardío que en Alcobendas. Por ello de 1973 a 1977 se construyeron en San Sebastián de los Reyes el 32,4% de las viviendas de promoción de más de 25 viviendas y en Alcobendas el 25%, continuándose la tendencia en los últimos años, ya que desde 1978 a 1982 mientras que en Alcobendas se han construido 1.104 viviendas en promociones de más de 25 viviendas (5,02%), en San Sebastián de los Reyes la cifra prácticamente se doblaba, 2.235 viviendas (15,02%), a pesar de que el número de licencias sea superior en Alcobendas. Evidentemente el tamaño de la licencia, mucho mayor en San Sebastián de los Reyes, impone estas diferencias.

Si la curva de Alcobendas presenta un trazado en el que se aprecia esa fuerte concentración, en la de San Sebastián de los Reyes el trazado, a pesar del dibujo de dientes de sierra, lo que implica diferencias anuales notables, indica una mayor homogeneidad. El ritmo de crecimiento urbano y demográfico es más pausado, más lento, en este municipio, aunque se destaquen dos pequeños salientes en la gráfica, 1967 y 1973-74, los dos en gran parte vinculados al desarrollo de la urbanización marginal.

Por último, y a pesar de las diferencias entre ambos municipios, a partir de 1975 en San Sebastián de los Reyes y de 1976 en Alcobendas se aprecia una caída constante del número de licencias concedidas, alcanzándose los valores mínimos cada año en el ámbito de la conurbación, con 19 y 14 licencias en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes en 1982.

Ahora bien, estos valores, como se ha señalado anteriormente, excluyen una zona fundamental del municipio de Alcobendas. Se trata de las urbanizaciones de vivienda unifamiliar y también multifamiliar, edificadas sobre la antigua finca rústica del Monte de la Moraleja. Sobre ella y otras tierras cercanas surgieron las urbanizaciones de La Moraleja en sus diversas fases, El Encinar de los Reyes y El Soto, urbanizaciones que no aparecen reflejadas en el cuadro y gráfico de la evolución de las licencias porque supondrían un volumen lo suficientemente importante como para poder distorsionar todo el análisis comparativo de la evolución de la concesión de licencias en ambos municipios. Basta

mentonar que en esta zona del termino municipal de Alcobendas se han concedido 792 licencias lo que supone nada menos que el 39.4% de todas las licencias de dicho municipio. Si nos fijamos en la propia evolucion del ritmo de concesion de licencias en La Moraleja en relacion con el resto de Alcobendas, prácticamente desde 1972 se conceden tantas o mas licencias en La Moraleja que en el resto del municipio, por ello y por las características de la zona, radicalmente diferente a la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, se impone un estudio separado de la misma.

Una de las características mas importantes de la promoción aparece reflejada en el cuadro numero III-2. Una gran parte de los solicitantes de las licencias tienen una actuación doblemente puntual, solicitan sólo una licencia en todo el periodo considerado y actúan por lo tanto en un solo lugar. Se trata de agentes de escasa importancia por el número de viviendas construidas pero importante por el número elevado de promotores con una sola licencia en Alcobendas, el 72%, y el 77% en San Sebastián de los Reyes. Son pequeñas promociones de escaso número de viviendas que engloban, entre otras formas de promoción, a la propia autoconstrucción. Si sumamos a estos porcentajes el número de promotores con dos licencias, el 13% y el 13.6% respectivamente, el peso de este tipo de promotores es grande, el 86% en Alcobendas y el 91% en San Sebastian de los Reyes.

Antes se ha señalado la importancia de esa promoción puntual, que supone evidentemente una concentración espacial de la misma, se construye solo una vez y en un lugar determinado. Sin embargo esta concentración no se da solo en este grupo de promotores, sino que aparece también en buen número de promotores que han actuado en más de una ocasión. Muchos promotores actuaron varias veces pero en la misma calle o mismo barrio, con lo que también encontramos un comportamiento espacial claramente concentrado. Realmente son escasos los promotores que actúan a la vez en varias zonas. Así, en Alcobendas solo el 9.7% de los promotores que actuaron en el antiguo casco urbano lo hicieron fuera de él, y en San Sebastián de los Reyes representan el 13%. Pero si nos centramos en la promoción de las distintas zonas de los ensanches de ambos municipios, también encontramos la misma característica. En Alcobendas solo el 6.3% de los promotores actúan indistintamente en los cuatro sectores que se pueden distinguir en el mismo, mientras que en San Sebastián de los Reyes el valor sólo alcanza el 4.4%. Por lo tanto se aprecia una concentración importante de las actuaciones desde el punto de vista espacial. Es importante, por otra parte, señalar cómo estos promotores que actúan en zonas bien distintas de ambos municipios, son bien diferentes de esa mayoría de promociones de escasa importancia y con el carácter prácticamente artesanal antes señalado. Se trata fundamentalmente de dos tipos de promotores: por un lado promotoras inmobiliarias de cierta importancia, que tienen suficiente capacidad para actuar no solo en distintas zonas

de un municipio, sino incluso en un buen número de municipios al mismo tiempo, y en segundo lugar, también promotoras o mejor dicho pequeñas promotoras-constructoras propias del municipio formadas por un antiguo propietario rural enriquecido en el negocio inmobiliario con los años

Otra de las características más importantes de la promoción en ambos municipios es que de todos los promotores que han actuado en el proceso de construcción de la conurbación sólo un número reducido actuaron en ambos municipios. En concreto sólo fueron 25 promotores, lo que supone menos del 3% de toda la promoción. Hay que destacar en este grupo el peso importante de las sociedades inmobiliarias, que representan el 70% de estos agentes, proceden de Madrid, y además sus actuaciones se reparten por un buen número de municipios del Área Metropolitana. De todas formas un rasgo importante de la promoción es que a pesar de la cercanía de ambos municipios los agentes que intervienen en el proceso de producción de suelo urbano son diferentes, hecho verdaderamente notable en lo que se refiere a los promotores de carácter individual y puntual, pero también resaltante en el ámbito de las grandes promotoras inmobiliarias, ya que las más importantes por el número de viviendas construidas (INNASA, INDOCASA, URESSA, TEYPRO, etc.), han centrado sus actuaciones en uno de los dos municipios

En relación con lo anteriormente mencionado en el cuadro número III⁴ se expone el papel que han jugado las promotoras inmobiliarias profesionales en el proceso de construcción de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes

En principio destaca cómo estas sociedades inmobiliarias engloban el 23% de las licencias concedidas en Alcobendas, exceptuando el núcleo de La Moraleja. Sin embargo, la importancia de las mismas se pone de manifiesto no tanto por el número de licencias concedidas sino por el número total de viviendas construidas, y en este sentido tanto en Alcobendas como en San Sebastián de los Reyes son las responsables de la mayoría de las promociones de más de 25 viviendas, que por otra parte suponen más del 80% del total de viviendas construidas. En San Sebastián de los Reyes, aún dentro del mismo planteamiento, el peso de esas sociedades inmobiliarias es menor, tanto en número de licencias, el 14,66%, como por el número de viviendas construidas.

La mayor parte de estas inmobiliarias tienen su residencia oficial en Madrid, y esto trae como consecuencia que una parte considerable del crecimiento urbano en ambos municipios ha estado en manos de agentes claramente externos a ellos. Por otra parte, la mayoría de estas promotoras han solicitado más de una y dos licencias; en principio las 76 empresas promotoras que se pueden localizar como agentes de producción de suelo urbano

en la conurbación engloban las 413 licencias concedidas durante el periodo analizado lo que viene a significar una media de mas de 5 licencias por sociedad o empresa inmobiliaria.

Un tercer aspecto interesante es el del propio ritmo de concesión de licencias a estas promotoras. Evidentemente al no tener en cuenta en este cuadro el número de viviendas, es decir el tamaño de la promoción, el ritmo de concesión de licencias esta claramente en la misma dinamica que ya se ha comentado a nivel general. Es decir una concentración de las licencias desde 1967 a 1971 en Alcobendas del 54%, con una caída ostensible sobre todo desde 1973, y en San Sebastian de los Reyes una mayor homogeneidad general, pero con un crecimiento mayor entre los años de 1972 y 1977, es decir con unos años de retraso con respecto a Alcobendas.

Por ultimo indicar que dentro de estas sociedades inmobiliarias no existe una gran homogeneidad y así junto a empresas importantes que no solo se permiten el lujo de actuar en uno o en los dos municipios, sino que tambien lo hacen en otras áreas del Area Metropolitana de Madrid (CAJIBER INDOCASA SACONIA URESSA JOPSA etc.) encontramos empresas mucho mas pequeñas surgidas a partir de antiguos propietarios rurales de estos dos o de otros municipios convertidos en promotores-constructores que tambien han conseguido intervenir en el sabroso negocio inmobiliario de los ultimos años aunque eso si a una escala y con una importancia mucho menor que los anteriores, a pesar de que en algun caso y en algunas zonas concretas si que hayan podido jugar un papel mas importante.

Uno de los enfoques mas utilizados para estudiar la promoción es sin duda el analisis del volumen construido por cada uno de ellos. En este sentido se han dividido el total de promotores en tres grandes grupos segun el número de viviendas de la promoción o promociones: grandes, medianos y pequeños promotores en función de si el total de viviendas construidas es inferior a las 25, se sitúa entre 25 y 100 o supera las 100 viviendas. Pero además de esta clasificación, y teniendo en cuenta la variedad del grupo de promotores de menos de 25 viviendas para algunas zonas concretas de ambos municipios se ha descendido incluso a una clasificación mas detallada al dividir entre promociones de menos de 5 viviendas, de 5 a 10 viviendas y de 10 a 25 viviendas.

Del analisis del cuadro numerado ^{III} que refleja las características de las promociones desde 1964 a 1982 teniendo en cuenta su tamaño, se derivan una serie de conclusiones importantes. En primer lugar destaca a nivel general de toda la conurbación la oposición existente entre los pequeños y los grandes promotores. Así los primeros representan un grupo muy numeroso practicamente mayoritario el 96,6% de todos los promotores pero sin

embargo su papel en cuanto a la construcción de viviendas es mucho menor ya que solo construyen el 25% de las mismas. Evidentemente el tamaño de la promoción explica esta dicotomía entre el número de promotores y número de viviendas. En cambio, los grandes promotores, las promociones de más de 100 viviendas, que representan un porcentaje escaso por su número, solo el 3%, sin embargo son los responsables de la construcción del 52% de las viviendas.

En segundo lugar destaca la diferencia existente entre ambos municipios. Así en Alcobendas hay un mayor peso de los grandes promotores que construyen el 63% de las viviendas mientras en San Sebastián de los Reyes solo alcanzan el 37% del total de viviendas. Sin embargo los pequeños promotores tienen un mayor peso en este último municipio, el 33.8% de las viviendas por el 19.12% de Alcobendas, vinculado sobre todo al mayor desarrollo del fenómeno de la urbanización marginal en San Sebastián de los Reyes, representado por los barrios de la Zorra, El Pradón y la Hoya, a los que se suma incluso algún sector del ensanche con características similares. En cuanto a los medianos promotores también destaca la diferencia entre ambos municipios, con ese predominio de San Sebastián de los Reyes, donde un 10% de promotores entre 25 y 100 viviendas construye el 22.8% del total, mientras que en Alcobendas solo se alcanza el 18.3%. El reparto por el tamaño de la promoción es, por lo tanto, dentro de ese predominio de las grandes promociones por la cantidad de viviendas construidas y de los pequeños promotores por su número, bastante más homogéneo en San Sebastián de los Reyes que en Alcobendas.

Por último hay una característica importante vinculada al propio ritmo de la promoción. Se trata del cambio que se produce en la estructura de la promoción inmobiliaria a partir del año 1967 sobre todo. Este cambio significa que de una promoción en la que predominan de forma casi absoluta las pequeñas promociones de menos de 25 viviendas, promociones además puntuales y realizadas casi totalmente por promotores individuales, se va a pasar a una situación en la que cada vez va a ser más patente la importancia, primero de las medianas promociones, entre las 25 y 100 viviendas, y luego las grandes promociones de más de 100 viviendas. Este cambio se produce, además, antes en Alcobendas que en San Sebastián de los Reyes, relacionado con ese crecimiento urbano más tardío que tiene este municipio.

El cambio es consecuencia de unas nuevas formas de producir el espacio urbano nacidas al aparecer una serie de condiciones nuevas de entre las que destaca el hecho de que hasta 1967 aproximadamente las dos formas de producir suelo urbano, las parcelaciones dentro del ámbito del ensanche y la urbanización marginal se vieron beneficiadas por una situación en la que aun el crecimiento urbano era pequeño, existía una poca demanda de

suelo y sin embargo una alta oferta de ese bien. La consecuencia era un precio del suelo bajo que permitía el acceso a su propiedad de un buen número de promotores individuales que incluso se autoconstruyeron sus propias viviendas pero a partir de 1966-67 se acelera el crecimiento urbano y demográfico y el suelo se va haciendo cada vez más un bien escaso y por supuesto mucho más caro.

Como consecuencia gran parte de la promoción individual no pudo resistir esta nueva situación ya que no podrían pagar los elevados precios del suelo. Además la única manera de rentabilizar este aumento del precio del solar era la ocupación más intensa del mismo construyéndose un mayor número de viviendas. Las pequeñas promociones de escasos recursos financieros y número reducido de viviendas, o la autoconstrucción, fueron perdiendo peso específico en beneficio de aquellos agentes más capaces desde el punto de vista financiero de rentabilizar las nuevas condiciones, y así en los años 70 y 80 aunque aun sigan apareciendo pequeñas promociones realmente el peso de las promociones medianas y sobre todo de las grandes promociones es predominante. En el cuadro número III-2 se refleja este hecho claramente aunque con diferencias entre los dos municipios.

Si analizamos globalmente todas las promociones de 25 viviendas lo que supone nada menos que el 52% de todas las viviendas en Alcobendas y el 56% en San Sebastián de los Reyes para el periodo considerado, se observa como hasta el periodo 1966-1968 no comienzan a aparecer como una forma significativa de construcción y limitado solo a Alcobendas. En ese periodo se construyen el 25,63% de las viviendas correspondientes a las promociones de más de 25 viviendas acelerándose el proceso en el periodo siguiente, 1969-1971, en el que se solicitan el mayor número de licencias para construir y también la mayor cantidad de viviendas, el 30,3% del total de viviendas. Es decir que desde 1966 a 1971 se solicitan licencias que suponen nada menos que el 56% de todas las viviendas de promociones medianas y grandes. A partir de 1971 tanto el número de promociones como de viviendas disminuye, aunque el periodo 1972-74 tiene relativa importancia, con el 21% de las viviendas. Pero desde 1974 el descenso es muy apreciable. La crisis económica y sobre todo la escasez de suelo y su fuerte revalorización junto a la existencia en San Sebastián de los Reyes de suelo en abundancia y más barato, lo que permite la posibilidad de grandes actuaciones de promoción, canalizan hacia este municipio las promociones más importantes. En este sentido se ha señalado que las promociones superiores a las 25 viviendas comienzan a ser importantes en el periodo 1966-68 en Alcobendas, para alcanzar su máximo esplendor en el periodo 1969-71. En San Sebastián de los Reyes este tipo de promoción sólo empieza a superar con claridad a las pequeñas promociones en el periodo 1969-71, con el 15% de las viviendas, y sobre todo en los dos periodos siguientes, el comprendido entre 1972 y 1974, que supone la cifra más alta de promociones y viviendas, el

29.5% y el de 1975-77, con el 21.11% de las viviendas. Es decir, hay un retraso en este tipo de promoción con respecto a Alcobendas, muy significativo sobre todo en la segunda mitad de la década de los 70, ya que en los tres últimos periodos considerados: 1975-77, 1978-80 y 1981-82, el volumen de viviendas construido en este tipo de promoción es mucho mayor en San Sebastián de los Reyes: 4.120 viviendas, es decir el 46.11% del total de viviendas, que en Alcobendas: 2.813 viviendas, el 20.17% de las viviendas en promociones medianas y grandes.

Todos estos datos ponen de manifiesto la evolución sufrida por el sistema de promoción en ambos municipios. Esta evolución se orienta hacia una creciente monopolización en el sector y una progresiva profesionalización de las labores de promoción.

En efecto, con los años el número de agentes que intervienen en la promoción se reduce considerablemente, al igual que pierde importancia la pequeña promoción en beneficio de un progresivo aumento en el tamaño de las actuaciones, vinculado a la creciente entrada en el mercado inmobiliario de empresas profesionalizadas que orientan su actividad hacia la gran promoción.

Esta evolución no solo se ha producido en estos dos municipios, sino que realmente es general a todo el país, como se ha puesto de relieve en varios trabajos realizados sobre la evolución de la promoción inmobiliaria (6).

En estos trabajos se analiza la evolución del sector inmobiliario en los últimos cuarenta años, señalándose como tras la Guerra Civil y hasta los años sesenta aproximadamente el motor profesional ha tenido poca importancia. La industria de la construcción tenía dificultades para su desarrollo y la demanda, además, era poco solvente: la promoción profesional estaba en formación y su actuación quedaba oscurecida ante el peso de la iniciativa oficial en el sector de la construcción, o el peso de los propietarios del suelo en el negocio inmobiliario, responsables en las áreas periféricas de la parcelación de numerosas fincas rústicas, y en el interior de las ciudades de la ampliación en plantas de los edificios preexistentes y la construcción de nuevos edificios con escasas viviendas.

Sin embargo, con los años se produce un cambio importante. En gran parte apoyándose en toda una serie de leyes y medidas (7) que favorecían la entrada de la iniciativa privada en el sector de la construcción, se produce la consolidación del promotor profesional, en formación en los años anteriores, que acaba por desplazar al sector público del proceso de producción del espacio, y a disminuir el peso del propietario del suelo tradicional.

A partir de los años sesenta se produce una creciente profundización en esta profesionalización de la promoción inmobiliaria y así a lo largo de los años sesenta y setenta se van consolidando una serie de empresas inmobiliarias con una penetración cada vez más importante del capital financiero que se convertirán en los principales agentes de la producción de suelo urbano.

Esta evolución se constata claramente tanto en Alcobendas como en San Sebastián de los Reyes. Hasta mediados de los años sesenta predominan los pequeños promotores individuales entre los que tienen un puesto notable los propietarios tradicionales del suelo, con un pequeño tamaño en sus actuaciones. Desde 1967 aproximadamente comienzan a introducirse en el sector de la construcción empresas inmobiliarias que son las responsables de la mayor parte del crecimiento urbano en los años setenta y ochenta, primeramente se trata de empresas poco importantes, entre las que se encuentran algunas constructoras creadas como consecuencia del enriquecimiento en el negocio inmobiliario de algunos propietarios de ambos municipios, más tarde se trata de sociedades de mayor tamaño que llegan, incluso a monopolizar la promoción inmobiliaria, muy vinculadas a grupos financieros, como se refleja en las propuestas presentadas al Concurso de Urbanismo Concertado (5).

Este cambio en el sistema de promoción va a tener un reflejo directo en las formas de producción de suelo y en la morfología urbana.

En efecto, en la primera mitad de los años sesenta predomina una renovación de los dos cascos urbanos de escasa importancia, en la que se levantan edificios de pocas viviendas, o se produce ampliaciones de plantas, generalmente una planta, en edificios preexistentes. Junto a la renovación el crecimiento urbano consistirá en la parcelación masiva de fincas rústicas por sus propietarios y en el desarrollo de la urbanización marginal, en ambos casos con una pequeña densidad de edificación. El cambio en la promoción posibilita una edificación más densa, aumentando el tamaño de las actuaciones, el total de viviendas y el número de plantas; vinculado a este tipo de promoción se densifican los ensanches creados mediante las parcelaciones ya realizadas con promociones que llegan a ocupar la totalidad de una manzana, y, sobre todo, se produce la edificación masiva de grandes polígonos de paquetes de viviendas en bloques, gracias a la mayor capitalización y tecnificación que tienen estas empresas inmobiliarias que se ocupan tanto de la construcción como de la promoción.

Por último, al margen de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, existe otro tipo importante de crecimiento urbano. Se trata de las denominadas "grandes

urbanizaciones" de vivienda unifamiliar, por regla general situadas en ambos municipios y que surgieron sobre antiguas grandes fincas rústicas. En estas urbanizaciones como La Moraleja, el Soto, Ciudadcampo, Fuente el Fresno, etc., la producción de suelo urbano es totalmente distinta.

En principio hay un predominio generalizado de la pequeña promoción individual. Por regla general tras la aprobación del proyecto de urbanización y parcelación, cada propietario de la parcela correspondiente solicita la licencia para la construcción de vivienda unifamiliar. Así se entiende ese elevado número de licencias que engloba el núcleo de La Moraleja, 748 licencias de las que 695 se corresponden con chalets o viviendas unifamiliares, o sea un 92.91%. En San Sebastián de los Reyes las urbanizaciones de Ciudadcampo y Fuente el Fresno, con más de 300 licencias solicitadas también reflejan esas características de promoción individual de viviendas unifamiliares. Sin embargo no todo este conjunto de "urbanizaciones" presentan estas características ya que hay algunas de ellas en las que predomina la promoción mediana y grande sobre la promoción individual. Se trata fundamentalmente de dos zonas. Por un lado la urbanización de la Granjilla, promovida por Juan Banus Masdeu, quien solicitó en 1974 la licencia necesaria para la construcción de una promoción de 141 viviendas y por otro lado la urbanización El Soto, aledaña a La Moraleja, en Alcobendas, donde van a convivir esas dos formas de promoción: la promoción individual, que es la responsable de la construcción de 55 chalets, y la promoción mediana y grande, que levanta bloques de vivienda colectiva y de gran calidad. Este tipo de promoción de bloques de viviendas colectivas significa desde el punto de vista del número de promotores una cifra poco importante, 53 licencias, solo el 7.08% del total de licencias en esta zona del municipio, pero va a tener una gran importancia por el tamaño de la promoción, ya que suponen 1.321 viviendas, el 63.57% de todas las viviendas existentes. Además en este tipo de promoción el peso de la promoción mediana y grande es harto significativa: el 24.1% de las viviendas en promociones de más de 100 viviendas (319 viviendas) y el 45.9% (508 viviendas) en promociones entre 25 y 100 viviendas. Es decir que entre una y otra las promociones de más de 25 viviendas engloban el 70% de todas las viviendas de El Soto. En cambio en las urbanizaciones de La Moraleja, Fuente el Fresno o Ciudadcampo, el predominio de la promoción individual, que supone un número elevado de licencias, adquiere un dominio casi absoluto.

En cuanto al ritmo de la concesión de viviendas destaca en ambos municipios el papel de la década de los años 70, salvo en algunos sectores de La Moraleja como su zona centro, que es la más antigua, o el Encinar de los Reyes, iniciada incluso a finales de los años 50. El resto tiene su origen en los años 70 y así se refleja en el cuadro número III⁴⁸. De su análisis se destaca como en Alcobendas el ritmo de concesión de licencias empieza siendo escaso, para

adquirir importancia a partir de 1972, alcanzando un primer maximo en los años 1972-73 y 74 para desde 1975 a 1980 sufrir un descenso del que se recupera en los dos ultimos años 1981 y 1982, alcanzando un nuevo maximo en 1982. Sin embargo este ritmo no se corresponde con el numero total de viviendas, ya que incluye en este aspecto el ritmo que se impone en El Soto, zona donde se localiza la promocion grande y mediana de bloques para vivienda colectiva. Asi, en esta zona es el periodo 1975-77 el que representa la mayor cantidad de licencias y viviendas solicitadas para su construccion, el 44%, seguido del periodo 1978-80 con el 25% de las viviendas. Es decir que desde 1975 a 1980 se solicitan el 70% de las viviendas de El Soto, o lo que es lo mismo el 45% de todas las viviendas de El Soto y La Moraleja en sus diversas fases y zonas. De ahi esa diferencia antes señalada entre la importancia del numero de promociones individuales y el numero total de viviendas.

Por otro lado el ritmo en la concesion de las licencias en todas estas grandes urbanizaciones viene condicionado por la fecha de aprobacion de los diferentes Planes Parciales que suponen el soporte legal de la transformacion de su antiguo uso como grandes fincas rusticas al nuevo uso urbano. El estudio detallado de la localizacion de las licencias pone de manifiesto con claridad este hecho.

Por ultimo cabe mencionar dos aspectos interesantes relacionados con el tipo de agentes que intervienen en la promocion en estas grandes urbanizaciones. En primer lugar, y esto es un hecho esencial, practicamente la totalidad de los agentes son extraños a ambos municipios, se trata de promotores individuales o empresas promotoras de Madrid. En segundo lugar, podemos distinguir entre dos tipos de agentes, los promotores individuales, personas fisicas que suponen un elevado numero de agentes pero una pequena proporcion de viviendas, y las empresas promotoras o sociedades inmobiliarias, que practicamente engloban solo el 10% de las licencias pero que por el tamaño de sus promociones tienen una gran importancia en el numero de viviendas construidas, sobre todo en algunas urbanizaciones como en El Soto y la Granjilla. Además es importante señalar que practicamente no hay coincidencias entre los agentes que actuan en estas zonas con los analizados en la conurbacion Alcobendas-San Sebastian de los Reyes, y eso es asi tanto en los promotores individuales como en las propias empresas promotoras. Evidentemente el tipo de demanda que desea una vivienda en estas zonas es muy diferente desde el punto de vista socioeconomico de la que encontramos en los nucleos de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes. Esta demanda solvente condiciona un tipo de viviendas de mayor calidad y por lo tanto precio, radicalmente diferente del resto de ambos municipios. Por ello, y si tenemos en cuenta la especializacion dominante en el sector de la construccion, se puede entender que, por ejemplo, las empresas promotoras que actuan en La Moraleja o El Soto, sean muy distintas de las que realizan su labor de promocion para una demanda mucho menos

solvente en los núcleos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes

2.2. Los promotores

Quizá la característica más importante de este colectivo es su diversidad. Dentro de los cerca de 2 000 promotores que forman el colectivo se pueden encontrar ejemplos muy diferentes que suponen formas de promoción también muy dispersas. En su análisis se ha distinguido dentro de la promoción entre pequeña, mediana y gran promoción, en función del tamaño de las actuaciones.

2.2.1. Los pequeños promotores

Este grupo está formado por aquellos que construyeron menos de 25 viviendas en una o varias actuaciones desde 1964.

Lo más relevante es la fuerte desproporción existente entre el porcentaje de promotores y el de viviendas. Evidentemente la razón se encuentra en el reducido tamaño de sus promociones, agravado además por el hecho de que una gran mayoría de estos pequeños promotores solo actuó una sola vez, es decir, se trata de una promoción puntual, tanto desde el punto de vista temporal, una sola actuación, como espacial, en un lugar determinado. Así las cifras son bastante elocuentes de esta característica. A escala de toda la conurbación los pequeños promotores suponen nada menos que el 36,6% de toda la promoción desde 1964, pero sin embargo el número de viviendas que construyeron alcanza tan solo el 25,5%. Si a estos porcentajes le sumamos los correspondientes a la zona de "urbanizaciones unifamiliares" de ambos municipios la desproporción aun es más significativa, ya que la pequeña promoción supone el 91,5% de toda las promociones y el número de viviendas solo consigue alcanzar el 28,7%.

Dentro de esta característica general es significativa la diferencia entre ambos municipios. Los pequeños promotores tienen una mayor importancia en San Sebastián de los Reyes, sobre todo en cuanto al número de viviendas construidas, un 33,8% por un 19,12% de Alcobendas. La causa hay que buscarla en el mayor desarrollo de la urbanización marginal en San Sebastián de los Reyes, así como en el menor desarrollo de las grandes promociones en este municipio, solo el 37% de las viviendas en oposición al 63% de Alcobendas, lo que tiene una doble lectura. Por un lado una menor incidencia de la gran promoción en el ensanche de San Sebastián de los Reyes, el 21% de las viviendas frente al 60% de viviendas en promociones grandes de Alcobendas, con una presencia significativa

de promociones entre 10 y 25 viviendas, el 27%, que quedan englobadas en las pequeñas promociones subiendo bastante el porcentaje de este grupo es decir un peso mayor de la pequeña y mediana promoción en el ensanche de San Sebastián de los Reyes que en el de Alcobendas y por otro lado un menor desarrollo de las nuevas zonas residenciales donde las grandes promociones encuentran uno de sus asentamientos más propicios por la existencia de una amplia reserva de suelo más barato para poder llevar a cabo sus grandes actuaciones en polígonos

Ahora bien, este grupo de promotores de menos de 25 viviendas tiene la suficiente heterogeneidad como para realizar varios subgrupos de cierta importancia

En principio el grupo se ha dividido entre aquellos promotores que construyen menos de 5 viviendas, los que construyen entre 5 y 10 viviendas y por fin los promotores entre 10 y 25 viviendas. Los resultados creo que ponen de manifiesto dos cuestiones. La importancia de la promoción más pequeña por su elevado número de agentes, el 54% y el 53% de toda la promoción, exceptuando la zona de "urbanización familiar" tiene un tamaño inferior a 5 viviendas, situándose como media las promociones de 1 y 2 viviendas, y su escasa relevancia en cuanto al número total de viviendas construidas, el 45% y 5% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. En segundo lugar el papel que han jugado las pequeñas promociones de entre 10 a 25 viviendas a nivel general, pero sobre todo en la configuración de algunas zonas determinadas de ambos municipios, en concreto los antiguos cascos urbanos y el ensanche de San Sebastián de los Reyes, con menor número de promotores que en el grupo de 0 a 5 viviendas, pero con un peso superior en el número de viviendas por el mayor tamaño de la promoción.

Entre los colectivos que forman la pequeña promoción cabría destacar en primer lugar el papel de la autoconstrucción.

Una de las características de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, al igual que de otras zonas del Área Metropolitana de Madrid, es la repetición de un gran número de mecanismos de producción de suelo urbano propios de la ciudad de Madrid. Precisamente uno de estos mecanismos, fundamental para entender gran parte de la periferia o del extrarradio de Madrid, es el de la urbanización marginal, responsable de la aparición de un buen número de barrios en la capital. Esta marginalidad se entiende en sentido amplio, pues no solo significa que estén fuera de cualquier norma de planeamiento y en una localización claramente "marginal" a la ciudad, lejos de ella y en parajes nada recomendables: laderas de excesiva pendiente, hondonadas, etc., sino que también significa carencias casi absolutas en cuanto a los necesarios servicios de urbanización e

infraestructura y mecanismos tanto de producción de suelo como de producción de viviendas ciertamente singulares para una población en su mayor parte inmigrante y de muy escasos recursos económicos

Quizas uno de los mecanismos mas generalizados de producción de viviendas en la urbanización marginal sea precisamente la autoconstrucción. Esta genera edificios de escasa calidad con una insuficiencia generalizada de los servicios minimos imprescindibles para una estabilidad digna, pero constituye para un buen número de personas la única forma de acceder a una vivienda.

Este mecanismo de la autoconstrucción ha tenido importancia en ambos municipios, y ha contribuido a la formación de los barrios "marginales" de la Hoya y el Praderón en San Sebastian de los Reyes, y sobre todo de La Zaporra extendido sobre los dos terminos municipales

En realidad la importancia de este tipo de promoción reside en el elevado número de agentes que intervienen en ella y en el escaso número de viviendas que construyen, consecuencia logica de una actuación puntual y de reducido tamaño. Desde el punto de vista temporal la mayor parte de esta promoción se lleva a cabo en la década de los años sesenta descendiendo su importancia a partir de 1971, y en cuanto al tipo de agente fundamentalmente esta promoción supone la entrada en el proceso de construcción de la ciudad de una capa de población de escasos recursos económicos y que nutre sus efectivos de las filas de la inmigración

Un segundo colectivo importante de pequeños promotores estaria formado por los agentes que tambien han construido menos de 5 viviendas pero ya fuera del mecanismo de la autoconstrucción. Lo normal es que tras solicitar y concederseles la licencia contraten una pequeña constructora, prácticamente de tipo familiar o artesanal, que se encarga de la construcción. Su importancia reside en que ya no se limita solo su actuación a unos barrios en concreto como sucedia en el caso anterior con la zona marginal de La Zaporra, la Hoya o El Praderón, sino que su influencia se ha dejado sentir también en los antiguos cascos urbanos de ambos municipios, así como en sus respectivos ensanches

Componen este colectivo en primer lugar los promotores que actúan en los barrios de urbanización marginal, sobre todo los responsables de la construcción de 3 y 4 viviendas por edificio, en segundo lugar aquellos agentes que actúan en los dos ensanches en los primeros años del crecimiento urbano, en los primeros seis o siete años de la década de los 60, cuando realmente era la pequeña promoción la forma dominante de producción de suelo

en ambos municipios, y por ultimo, los agentes responsables de las primeras actuaciones en cascos urbanos, actuaciones que tienen un triple sentido bien se trate de nuevas ampliaciones de las antiguas edificaciones de ambos cascos, en concreto ampliaciones de una planta, edificaciones de nueva planta tras el derribo de la antigua edificación existente o por ultimo construccion de los solares aun disponibles en el interior de los antiguos nucleos rurales. Sea como fuere, al igual que en el ensanche, estas actuaciones se concentran fundamentalmente en los primeros años de la década de los sesenta.

Otra diferencia de este colectivo con respecto al anterior se centra en que aparte de los promotores procedentes de fuera de ambos municipios tambien hay un buen numero de agentes autoctonos que se incorporan a las labores de promocion.

Sin embargo este grupo de pequeños promotores comparte con los autoconstructores el que sus actuaciones sean meramente puntuales y escasamente importantes en cuanto al numero de viviendas en relacion con el conjunto de viviendas de ambos municipios.

Así, todo este colectivo representa tan solo el 4.9% de las viviendas de toda la conurbacion aunque, eso si, engloban nada menos que el 53.71% de todas las promociones.

Pero al margen de todos estos colectivos, existe otro conjunto de pequeños promotores de gran importancia y cuyas promociones tambien tienen un escaso tamaño y un caracter claramente puntual. Se trata en concreto de la promoción llevada a cabo en las "urbanizaciones" básicamente unifamiliares de La Moraleja, Ciudadcampo, El Soto, Fuente el Fresno o Fuente el Hito.

En todas estas urbanizaciones el proceso de produccion de suelo urbano es sencillo. Tras la aprobacion del respectivo Plan Parcial la antigua finca rustica se parcela y urbaniza, vendiéndose las parcelas. A continuación se solicitan las licencias de forma individual para cada edificación. La consecuencia es la aparicion de un importante numero de licencias y por lo tanto de promotores, que por regla general solo actuan una sola vez y en un solo lugar. Evidentemente el número total de promociones vuelve a ser alto, como sucedia con las pequeñas promociones vinculadas al mecanismo de la urbanización marginal, pero el numero de viviendas es escaso debido al tipo de promocion que se lleva a cabo: chalets unifamiliares.

Las cifras ponen de relieve precisamente estos dos hechos. En Alcobendas, en el nucleo formado por las urbanizaciones de El Soto y La Moraleja en sus diferentes fases, el numero total de promociones pequeñas, de menos de 5 viviendas, alcanza las 692, es decir el

92.5% de todas las promociones, pero en cambio el número de viviendas solo significa el 33% de la totalidad en la zona. En San Sebastián de los Reyes las cifras son incluso superiores, puesto que prácticamente la mayor parte de las urbanizaciones en este municipio son de tipo unifamiliar, faltando promociones de bloques de vivienda colectiva o multifamiliares que sí encontrábamos en la urbanización de El Soto en Alcobendas.

A pesar de esas semejanzas numéricas con respecto a otros tipos de promociones de ambos municipios, este colectivo de promotores es radicalmente diferente, tanto por sus posibilidades económicas como por el tipo de viviendas o edificios que promocionan: chalets de una o dos plantas de gran calidad y para una demanda muy solvente. Este conjunto de promotores, por otra parte, es claramente extraño a ambos municipios, su residencia generalizada es la capital y realizan sus promociones sobre todo en los años setenta y ochenta, hasta el punto de que en la actualidad en Alcobendas, por ejemplo, el mayor número de solicitudes de licencias se concentra en estas zonas de urbanizaciones unifamiliares.

Por último, otro aspecto interesante de este tipo de promoción es la aparición en este conjunto de pequeños promotores de empresas inmobiliarias encargadas ya no sólo de la construcción de algunos chalets de gran tamaño, verdaderos edificios de dos y tres plantas, sino también de un buen número de equipamientos: clubs deportivos, colegios, sedes de algunas empresas del sector servicios, que trascienden ya a este capítulo de producción de suelo urbano para usos residenciales.

La segunda cuestión importante que se deriva del análisis de la pequeña promoción es el papel que tienen las promociones entre 10 y 25 viviendas. En San Sebastián de los Reyes supone el 23% de las promociones y el 23.05% de las viviendas construidas, mientras que en las de Alcobendas tienen en general menor importancia, el 14.7% de las promociones y el 9.2% de las viviendas. Estos pequeños agentes centran sus actuaciones tanto en los dos cascos urbanos como en los dos ensanches. Sobre todo adquieren un gran peso en el antiguo casco urbano de San Sebastián de los Reyes, donde llegan a englobar el 56% de todas las viviendas y el 36.9% de las promociones realizadas en el mismo. Se caracterizan porque en líneas generales también se trata de actuaciones puntuales aunque comienzan ya a aparecer algunos promotores que actúan en dos y en tres ocasiones. Por eso en cierta manera se le puede considerar como un tipo de promoción puente o "bisagra" entre la pequeña y la mediana promoción.

Por otra parte, en cuanto al tipo de agentes dominan los procedentes de fuera de ambos municipios, aunque también hay un buen número de pequeños promotores-

constructores locales, antiguos propietarios rurales, que intervienen en la producción del suelo

En cuanto al comportamiento en el tiempo muestran otra diferencia importante con respecto al resto de los colectivos de la pequeña promoción. Este tipo de actuaciones se han sucedido de una manera más homogénea a lo largo de todo el periodo analizado, pero quizás con una mayor importancia a partir de la segunda mitad de la década de los años 60, haciendo hincapié sobre todo en que su papel es muy importante en los dos antiguos cascos urbanos donde la remodelación llevada a cabo en esos años la ha tomado como el tipo de promoción más idóneo, fundamentalmente por el tamaño reducido de un buen número de solares que solo permitían la edificación de un bloque de 3 o 4 plantas con un total de viviendas que podía oscilar entre 12 y 20.

Además de estas zonas concretas donde estos pequeños agentes tienen su importancia también hay que destacar la incidencia que ha tenido este tipo de promoción en una zona determinada de Alcobendas, como es la urbanización de El Soto, en la zona de La Moraleja. En El Soto este tipo de promoción representa el 50% de todas las promociones y el 29,2% de todas las viviendas, destacándose tres grandes características. Primero que existen dos clases de actuaciones, o se trata de un bloque de viviendas colectivas o bien de una pequeña promoción de chalets individuales o adosados. En segundo lugar que los promotores en su mayor parte son empresas inmobiliarias madrilenas diferentes de las que actúan en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, y finalmente que son promociones bastante recientes, posteriores en su mayoría a 1975.

2.2.2 Los medianos propietarios.

Forman este grupo aquellos promotores que construyen en una o varias actuaciones entre 25 y 100 viviendas. Este conjunto de agentes en el conjunto de ambos municipios suponen el 10,2% de toda la promoción, pero aportan el 22,51% de las viviendas. Sin embargo estas cifras ocultan una clara diferencia entre los dos municipios, ya que en Alcobendas el porcentaje de viviendas que construyen es del 13%, mientras que en San Sebastián de los Reyes se alcanza el 28,67%. Esto se explica sobre todo por la diferencia existente en el tipo de promoción inmobiliaria entre ambos ensanches. En Alcobendas una buena parte del ensanche, sobre todo en las zonas NW y N, ha sido promovido desde los años finales de la década de los sesenta con grandes promociones, superiores y a veces muy superiores a las 100 viviendas. Esto hace que el valor global de este tipo de mediana promoción sea mucho más bajo. En el ensanche de San Sebastián de los Reyes, aunque se pueden encontrar promociones grandes de más de 100 viviendas, su número es muy

inferior al de Alcobendas y, sobre todo, también lo es su tamaño. Es en el ensanche de este municipio donde se encuentra el mayor peso de este tipo de promoción: el 42% de las viviendas del ensanche. En cambio la diferencia entre ambos municipios se invierte en los antiguos cascos urbanos. Así en Alcobendas esta promoción aporta el 38,6% de las viviendas del casco, mientras que en San Sebastián de los Reyes la cifra es de 21,3%. La causa está en la mayor remodelación que ha sufrido el antiguo casco de Alcobendas y sobre todo en una de las formas en la que se ha llevado a cabo esa remodelación. La acaparración de suelo en unas determinadas manzanas procedente del derribo de antiguas edificaciones rurales, por parte de unos cuantos agentes y la posterior edificación sobre ese suelo ya liberado de bloques de viviendas colectivas en actuaciones que se acercan incluso al tamaño que delimita la promoción mediana de la grande. En San Sebastián de los Reyes, en cambio, la remodelación tiene una menor intensidad y además un carácter mucho más puntual por lo que el tamaño posible de la promoción es menor.

En cuanto al ritmo de aparición de estas promociones, en el cuadro número se reflejan claramente dos hechos. En primer lugar y para ambos municipios el que aparezcan de manera significativa solo a partir de 1966 y hasta 1977. Antes de 1966 el dominio de la pequeña promoción era prácticamente absoluto en ambos municipios ante la abundancia y baratura del suelo lo que permitía una menor intensidad en su ocupación, mientras que desde 1977, se ha producido una caída clara de este tipo de promoción en ambos municipios como de la gran promoción por la conjunción de dos fenómenos: crisis económica y cada vez mayor escasez de suelo urbano, sobre todo en Alcobendas, tras un periodo de años de acelerado y continuo crecimiento urbano.

En segundo lugar del cuadro número se deriva un retraso en el ritmo de aparición de este tipo de promoción en San Sebastián de los Reyes con respecto a Alcobendas. Así en este último municipio las promociones medianas aparecen en 1965 pero realmente comienzan a tener peso específico en el periodo 1966-1968 para alcanzar su esplendor en los años comprendidos entre 1969 y 1971, prácticamente desde 1966 a 1971 se concede las licencias para el 51,5% de todas las viviendas construidas por este tipo de promoción. A partir de este periodo el ritmo desciende claramente hasta alcanzar el mínimo en los años ochenta. En San Sebastián de los Reyes el periodo álgido de este tipo de promoción es más tardío, comenzando en el periodo 1969-71 y terminando en el periodo 1975-77 con un máximo en los años 1972 a 1974. A partir de 1978 se produce el mismo descenso, aunque de una manera más brusca, que en Alcobendas.

En cuanto al tipo de agentes que forman esta promoción mediana, realmente se puede señalar que por el tamaño de las actuaciones y la revalorización continua del suelo que se

produce a lo largo de los años setenta los únicos que pueden disponer de los recursos financieros suficientes para comprar ese suelo y llevar a cabo la construcción son las empresas o sociedades inmobiliarias madrileñas de reconocida importancia. SACIONIA, FRAIBA etc..., junto a empresas de menores recursos prácticamente de un índole familiar, tanto de Madrid como de los dos municipios, como Construcciones Aranda, Construcciones Torija, Construcciones Carabis, Inmobiliaria Constructora Eduardo Gonzalez Gomez S.A., Hermanos Tenorio S.L. etc., que a pesar de ese menor poder económico han tenido una fuerte incidencia en el crecimiento urbano de ambos municipios. Además también hay que señalar la influencia de un buen número de grandes propietarios agrarios de los dos municipios que han intervenido en la promoción inmobiliaria y que en varias actuaciones han conseguido construir un número de viviendas que les hace pertenecer a este tipo de promoción, nombres como Lucas Alcalá Valdemoro, Narciso Guadalix Verduras, los hermanos Baena Aguado, los Hermanos Lopez Gibaja, Manuel Serrano Rodriguez etc., representan bastante bien este colectivo. Esta promoción mediana se caracteriza también por algo que no sucedía con la pequeña promoción y es que un buen número de estos medianos promotores actúan ya en ambos municipios sobre todo en el caso de las empresas promotoras, perdiéndose en cierta manera no solo ese carácter puntual de la promoción, ya que se realizan varias actuaciones sino también la concentración de las mismas en una determinada zona o en uno solo de los municipios.

Por lo que se refiere a la zona de La Moraleja la importancia de este grupo de medianos promotores se centra exclusivamente en El Soto donde representan el 11.1% de toda la promoción pero el 43.86% de todas las viviendas, lo que significa un tamaño medio de la promoción de 47 viviendas. El tipo de agentes son predominantemente empresas inmobiliarias que se dedican a la construcción de bloques multifamiliares de viviendas de alta calidad o de grupos de chalets individuales o adosados en la segunda mitad de los años 70; destacando también ya fuera de El Soto, en la zona este de la Moraleja la urbanización Intergolf S.A. con 49 chalets unifamiliares y adosados.

2.2.3 Los grandes promotores

Se engloban en este grupo aquellos agentes que han construido más de 100 viviendas. En líneas generales la característica esencial es la fuerte desproporción existente entre el número total de estos promotores, tan sólo el 3% en el conjunto de la promoción en ambos municipios, y, sin embargo el 52% de todas las viviendas construidas en el período analizado. Esto significa que se trata del colectivo de menor importancia por su número, unos 50, pero el de mayor peso específico por el número de sus viviendas. En consecuencia el tamaño de sus actuaciones es verdaderamente considerable.

Por debajo de estas cifras generales aparecen las diferencias existentes entre ambos municipios. La gran promoción tiene una mayor importancia en Alcobendas donde el número de promociones supera el 4% y el número de viviendas el 53%, mientras que en San Sebastián de los Reyes sólo alcanza el 2% y el 37.4% respectivamente. En cifras absolutas esta diferencia se aprecia con claridad pues Alcobendas duplica tanto las promociones como las viviendas de San Sebastián de los Reyes. La razón está en la mayor importancia de las promociones medianas y pequeñas en el ensanche de este último municipio además de el retraso que presenta el desarrollo urbano con respecto a Alcobendas lo que ha significado aun un menor grado de ocupación con este tipo de promoción de las nuevas zonas residenciales exteriores al ensanche que han permanecido como solares sin edificar hasta finales de la década de los setenta. Por otra parte ese ritmo de ocupación no ha sido tan rápido como era presumible ya que en la segunda mitad de esta década se ha producido un descenso generalizado de la actividad constructora provocado por los efectos de la crisis económica en el sector de la construcción que se encuentra con una situación en la que aparece por primera vez un cierto excedente de viviendas sin vender porque una gran parte de la tradicional demanda de este tipo de viviendas no puede pagar los elevados precios de las mismas.

Del análisis del cuadro número III que refleja la evolución por periodos de este tipo de promoción se puede señalar un ritmo diferente para ambos municipios y en gran parte paralelo al mencionado para la mediana promoción. En Alcobendas se produce una fuerte concentración de la gran promoción en los años comprendidos entre 1966 y 1974 en esos ocho años se sitúa el 71% de esas promociones y nada menos que el 51.2% de las viviendas seguido del periodo 1955-58 el 27.0%. A partir de 1974 la caída de promoción es muy brusca jugando un gran papel en ella no sólo la crisis económica que se refleja en el sector de la construcción sino también la cada vez más patente escasez de suelo suficientemente asequible en cuanto al precio para poder llevar a cabo las grandes actuaciones que caracterizan a este tipo de promoción. Así en el periodo 1975-77 el número de viviendas es sólo del 11.3% y en los dos periodos siguientes, 1978-80 y 1981-82 prácticamente la importancia de este tipo de promoción es testimonial con el 2.4 y 2.3% de viviendas en cada periodo.

En San Sebastián de los Reyes el ritmo es diferente, en primer lugar no se produce la fuerte concentración de la promoción en unos cuantos años, sino que, aunque evidentemente existen periodos donde se aprecia una mayor intensidad en esta promoción, hay una mayor homogeneidad, un escalonamiento de la misma a lo largo de todo el periodo de tiempo analizado. Ahora bien esa mayor homogeneidad no oculta un hecho esencial como es el retraso que también presenta este municipio con respecto al de Alcobendas en

este tipo de promoción. El periodo aludido se sitúa en los años 1972-74 con el 29.09% de todas las viviendas seguido del periodo 1975-77 con el 20.12% cuando ya se ha producido el descenso importante de este tipo de promoción en Alcobendas y lo más significativo es que en los últimos años la gran promoción es mucho más importante en San Sebastián de los Reyes, así desde 1977 el descenso en el número de viviendas construida por esta promoción es escaso en este municipio alcanzándose valores elevados: el periodo 1978-80 aporta el 18.4% de viviendas y 1981-82 el 17.06% en oposición a los reducidísimos 2.4% y 2.3% que encontramos en Alcobendas para estos dos periodos recientes. La razón hay que buscarla sobre todo en la existencia de suelo abundante y barato con una localización idónea por su proximidad al núcleo urbano en San Sebastián de los Reyes.

Aparte de este ritmo diferente para cada municipio una característica común es que este tipo de promoción aparece más tarde que los otros dos tipos de promoción, la pequeña y la mediana. Es a partir de 1967 aproximadamente cuando empieza a tener un peso importante en el conjunto de la promoción. En realidad la promoción en ambos municipios se ha caracterizado por que progresivamente se ha ido reduciendo el número de agentes y aumentándose el tamaño de la promoción. Esto era un proceso lógico y está vinculado a la propia evolución del mercado del suelo. La continua revalorización del suelo imponía que se diera una selección de los agentes. Solo aquellos que podían contar con los recursos suficientes para la financiación de una actuación cada vez más gravosa podían resistir y permanecer en el negocio inmobiliario. Por otra parte una de las formas utilizadas para rentabilizar el fuerte desembolso en el producto suelo era la intensificación o aumento del número de viviendas a construir por lo que a partir de la segunda mitad de los años 60 se entra en una dinámica de aumento del tamaño de las promociones. La evolución ha tenido como consecuencia en la década de los años setenta, sobre todo en la segunda mitad de la década, una mayor concentración en la oferta de viviendas por parte de unos pocos promotores.

Una característica importante que define a la gran promoción es el peso casi absoluto de las sociedades o empresas inmobiliarias. La promoción efectuada por personas físicas no está ausente pero sí supone un número de actuaciones reducido y sobre todo un volumen de viviendas bajo en comparación con las empresas promotoras. En Alcobendas sólo 5 promociones con un total de 775 viviendas, es decir sólo el 8% del total de viviendas, puede considerarse como propio de estos promotores individuales al margen de las sociedades inmobiliarias. En San Sebastián de los Reyes las cifras son menores.

El tamaño de las promociones, es, por otra parte, muy variable, ya que encontramos desde promociones de algo más de 100 viviendas a promociones que superan ampliamente el

millar de viviendas. El tamaño medio se sitúa en 255,57 viviendas por promoción, siendo más alta en Alcobendas 250,1 que en San Sebastián de los Reyes 252,5. En el cuadro número se han recogido las promociones de más viviendas en ambos municipios exceptuando las pertenecientes a los núcleos de las "urbanizaciones unifamiliares" de La Moraleja, Ciudadcampo, Fuente el Fresno, etc. En él se observa como solo hay una empresa promotora de más de 100 viviendas que actúa en ambos municipios: URCONSA, y como la mayoría de los promotores se salen de esta norma general: Ciriaco Sánchez Garrido, la constructora ARJA, SAGONIA y LEBRUSAN. En San Sebastián de los Reyes el único caso es el de INTEDISA. Hay pues un tipo de promoción de gran tamaño pero puntual desde el punto de vista temporal y espacial.

En cuanto a la localización de las actuaciones de la necesidad de suelo abundante para llevar a cabo este tipo de promoción impone unas promociones claramente periféricas a ambos núcleos. Hoy el paisaje urbano refleja bastante bien este hecho: los dos antiguos núcleos rurales transformados y los respectivos ensanches aparecen rodeados por el N.W. y S. por este conjunto de grandes promociones de bloques abiertos de 4, 5 y 6 plantas. A un nivel más de detalle se puede señalar que este tipo de promoción falta en los antiguos cascos urbanos por el reducido tamaño de los solares. En ambos ensanches tienen una incidencia desigual ya que mientras que en San Sebastián de los Reyes la influencia de este tipo de promoción es baja: el 21,2%, en Alcobendas al contrario llegan a suponer el 30,2% de todas las viviendas del ensanche. Esto es así por la importancia que tuvo este tipo de promoción a lo largo de la antigua carretera de Alcobendas a Colmenar Viejo a finales de los años sesenta y comienzos de los setenta. Al margen de esta zona, en concreto de Alcobendas, cuando aparece este tipo de gran promoción lo hace en las zonas más exteriores de los dos ensanches, zonas que todavía en los años setenta podían ofrecer el suelo necesario para este tipo de promociones.

Pero donde realmente este tipo de promoción adquiere una importancia prácticamente absoluta es en las nuevas áreas residenciales surgidas en los años setenta fuera de los dos ensanches. Aquí este tipo de promoción llega a suponer más del 90% de las viviendas construidas en la zona. Evidentemente en estas áreas se localizan las promociones de mayor tamaño debido a la abundancia y relativo poco precio del suelo. Es en estas áreas donde se centra en los últimos años la mayor parte de la oferta de viviendas de ambos municipios, aunque con el matiz importante de que San Sebastián de los Reyes se encuentra en mejor situación que Alcobendas por cuanto dispone en estas áreas de una mayor cantidad de suelo disponible para este tipo de promoción.

Otro aspecto importante a mencionar es la distribución diferenciada de estas grandes promociones. Las promociones que presentan un menor tamaño y que no se corresponden en un buen número con empresas promotoras se localizan fundamentalmente en los dos ensanches mientras que las promociones de mayor tamaño, tienen una localización más periférica.

Por último hay que señalar también la aparición de otro tipo de promociones de más de 100 viviendas. Se trata de las grandes promociones que se han producido fundamentalmente en dos zonas claramente diferenciadas de ambos núcleos urbanos. En primer lugar dentro del núcleo residencial de La Moraleja en la urbanización de El Soto donde encontramos tres promociones que sobrepasan ese umbral de las 100 viviendas. Su importancia dentro de esta urbanización se pone de relieve al representar el 24% de todas las viviendas. Los agentes son tres sociedades inmobiliarias de Madrid que han actuado de una manera puntual una sola vez y en un determinado lugar.

En segundo lugar en San Sebastián de los Reyes destacan la urbanización de la Granjilla promovida por Juan Banus Masdeu, conocido promotor que en 1974 solicita la correspondiente licencia para construir 141 viviendas unifamiliares y la promoción llevada a cabo por la sociedad Fuente el Fresno S.A. para la construcción de 300 chalets o viviendas unifamiliares en la urbanización del mismo nombre.

En ambos casos el promotor procede de fuera del municipio de Madrid, aunque en el caso de la promotora Fuente el Fresno S.A. cuya sede también se localiza en la capital participa de una manera importante Ignacio Sancho Roca que era el propietario de la antigua finca de El Montecillo sobre la que se ha construido la sociedad inmobiliaria citada para llevar a cabo las labores de parcelación y urbanización de la actual urbanización.

También conviene señalar, aunque queda al margen del período temporal de estudio la promoción de la urbanización de El Encinar de los Reyes, llevada a cabo por la empresa promotora, Encinar de los Reyes S.A. tanto en el término municipal de Alcobendas como en el de Madrid, a finales de los años 50 fruto de la cual es la actual urbanización del mismo nombre que engloba a 536 viviendas destinadas a viviendas de alquiler para militares americanos.

Evidentemente todo este tipo de grandes promociones que se llevan a cabo fundamentalmente en los años setenta en las urbanizaciones de La Moraleja, El Soto, Fuente el Fresno, la Granjilla aunque coinciden con las localizadas en el conjunto de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes tanto por el predominio de empresas

promotoras como por su procedencia de fuera de ambos municipios, se diferencian con claridad por el producto final obtenido: chalets unifamiliares de elevado precio y bloques para vivienda multifamiliar de muy alta calidad para una demanda solvente.

2.3 Las diferencias espaciales en la promoción

En las líneas anteriores se han analizado las características fundamentales de los tres tipos de promoción que se ha distinguido en ambos municipios. Se han puesto también de manifiesto las diferencias entre ellos y también en líneas generales se han adelantado las localizaciones preferidas por cada tipo de promoción.

Como ya se ha adelantado lo esencial es constatar la fuerte concentración que se produce en el proceso de construcción de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes tanto desde el punto de vista de los promotores como su comportamiento espacial. Así en los dos municipios, a excepción de los núcleos de urbanizaciones unifamiliares, solo el 3% de todos los promotores, 50 agentes, son los responsables de la construcción de más del 52% de todas las viviendas del período 1964-1982 con las diferencias ya señaladas entre ambos municipios. Pero además esta concentración se refuerza por el comportamiento espacial de los mismos. La mayoría solo actúa una sola vez con una promoción de gran tamaño, y en un solo lugar. En concreto espacialmente la promoción se centra en algunos sectores muy determinados de ambos ensanches, sobre todo en Alcobendas y fundamentalmente fuera del mismo, en la periferia de ambos núcleos urbanos donde existía una importante reserva de suelo más barato que podía servir de base para este tipo de actuaciones de gran tamaño. Además el propio comportamiento espacial de los promotores queda claramente marcado por el hecho de que la mayoría tiene una actividad puntual. Son pocos los promotores que actúan en los dos municipios a la vez, y en el interior del mismo municipio también constituyen un número escaso los promotores que actúan en varios sectores del mismo. Así en Alcobendas solo veinticuatro promotores actúan en el casco antiguo y en el ensanche ascendiendo a 21 los que lo hacen en diversas zonas del ensanche. En San Sebastián de los Reyes las cifras son inferiores, 13 promotores que desarrollan su labor en el casco y el ensanche y 20 que lo hacen en las diversas zonas de este último.

Del análisis del cuadro número III-2 que recoge este conjunto de promotores se deduce que dentro de este colectivo de promotores existen dos tipos de agentes y que, además, hay una diferencia espacial importante. En primer lugar podemos clasificar el colectivo en dos grupos: los pequeños promotores individuales, personas físicas que por regla general son antiguos propietarios rurales de ambos municipios, inmersos en el negocio inmobiliario o

pequeños constructores-promotores tanto locales como de fuera de ambos municipios, y por otro lado las empresas promotoras o sociedades inmobiliarias de mayor o menor importancia pero prácticamente en su totalidad procedentes de Madrid

En segundo lugar hay una diferencia espacial importante en el sentido de que en el colectivo que realiza sus actuaciones en los dos antiguos cascos rurales en vías de remodelación hay un predominio claro de los promotores individuales sobre las empresas promotoras, mientras que en las actuaciones en diversas zonas de ensanche sucede precisamente lo contrario. Por otra parte si analizamos la promoción en la zona de urbanizaciones unifamiliares de alta calidad como La Moraleja, El Soto, Ciudadcampo o Fuente el Fresno, esa característica de concentración todavía se encuentra más reforzada. La mayoría de los agentes que intervienen en esta zona no han actuado en la conurbación formada por ambos núcleos urbanos. Es más, ni siquiera se produce la circunstancia de que empresas promotoras que actúan en esta zona delimitada en el municipio de Alcobendas lo hagan en las grandes urbanizaciones unifamiliares de San Sebastián de los Reyes.

A la hora de estudiar la distribución espacial de la promoción nos interesa comprobar el tipo de promoción que se ha dado en las diversas zonas de ambos municipios. Se trata así de significar las posibles preferencias de los promotores por una u otra zona determinada. Para ello partiendo de la división efectuada en la promoción entre pequeña, mediana y grande vamos a analizar sus diferencias pero no solo en las cuatro grandes zonas o sectores en los que se puede dividir la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes: antiguos cascos rurales renovados, ensanche, nuevas áreas residenciales periféricas exteriores al ensanche y urbanización marginal, sino incluso teniendo en cuenta que algunas de estas zonas, y en concreto ambos ensanches, presentan una gran heterogeneidad pudiéndose diferenciar en ellos varias áreas distintas entre sí por muchos factores como el de la propiedad del suelo, año de promoción y tipo de agentes que la llevan a cabo. En concreto en Alcobendas se han distinguido cinco zonas en el ensanche y seis en San Sebastián de los Reyes (9).

En los cuadros números III-14, 15, 16 se ha recogido toda la información de la promoción según las clasificaciones antes señaladas.

Lo primero que se pone de manifiesto en los dos municipios es el diferente tipo de promoción que se encuentra en los antiguos cascos rurales, los ensanches y las nuevas áreas residenciales de grandes polígonos de bloques abiertos y la urbanización marginal.

En los dos cascos en vías de remodelación el tipo de promoción dominante es sin duda alguna la pequeña promoción. Las cifras son bastante elocuentes: más del 93% de las promociones en ambos cascos tienen un tamaño inferior a las 25 viviendas representando el 51% de todas las viviendas en Alcobendas y el 79% en San Sebastián de los Reyes. Contrasta con estos porcentajes la ausencia en ambos cascos de las grandes promociones de más de 100 viviendas mientras que la mediana promoción escasamente representada en cuanto al número de promotores algo más del 5% en ambos casos sin embargo adquiere una mayor notoriedad por cuanto el tamaño de estas actuaciones permite que aporte el 38% de las viviendas en Alcobendas y el 21% en San Sebastián de los Reyes.

Evidentemente se conjugan una serie de factores para explicar este predominio de la pequeña promoción en ambos cascos. Pero sobre todo es fundamental tener en cuenta la estructura tanto física como jurídica del suelo en la zona. En este sentido la característica fundamental desde el punto de vista jurídico es la existencia de una propiedad repartida y desde el punto de vista espacial de un tamaño de los solares reducido.

Como consecuencia, y ante el problema que plantea ese reducido tamaño de las parcelas tanto las no ocupadas como las liberadas tras el derribo de antiguas edificaciones rurales, las actuaciones de remodelación presentan una característica claramente puntual y un tamaño reducido. Por regla general se trata de edificios de 3 y 4 plantas con un total de viviendas que oscila entre 6 y 16, de edificios de dos plantas o incluso simplemente de ampliaciones en una planta de fincas anteriores.

Sin embargo hay una diferencia importante que señalan las cifras entre los dos municipios. Las promociones medianas tienen una mayor importancia en Alcobendas: el 35,5% de las viviendas, que en San Sebastián de los Reyes.

La razón hay que buscarla en la aparición de una serie de actuaciones, que han supuesto operaciones de remodelación de mayor envergadura al producirse una concentración de solares en determinadas manzanas en manos de unos pocos promotores. El mecanismo consiste en un proceso de apropiación espacial sucesiva llevada a cabo por el promotor que trae como consecuencia desde el punto de vista jurídico la concentración de una serie de propiedades en una sola y espacialmente la concentración de un parcelario rural sumamente dividido. La consecuencia es que el promotor va a contar con una cantidad de suelo suficiente para poder llevar a cabo actuaciones ya no de tipo puntual sino de mayor envergadura. Esto es lo que ha sucedido en el antiguo casco de Alcobendas donde se pueden distinguir a título de ejemplo cuatro grandes promociones entre 50 y 100 viviendas que aportan el 15% de las viviendas del casco urbano tradicional.

También la pequeña promoción predomina claramente en la urbanización marginal aunque evidentemente esta pequeña promoción tiene unas características bien diferenciadas de las que encontramos en los dos cascos urbanos tradicionales tanto por el tipo de promotores como por el tipo de edificios que construyen. Por otra parte prácticamente esta pequeña promoción tiene en la urbanización marginal un peso casi exclusivo ya que está ausente la gran promoción, y en cuanto a la mediana promoción sus valores son muy reducidos.

En contraste con estas dos zonas donde se ha centrado la pequeña promoción encontramos las nuevas áreas residenciales exteriores a los dos ensanches donde la actuación dominante ha sido la gran promoción. Las cifras reflejan con claridad este hecho ya que en ambos municipios el número total de viviendas que aportan es superior al 92% del total de toda esta zona. Evidentemente en estas áreas estos promotores podían encontrar el suelo suficiente y a bajo precio que necesitaban para unas actuaciones que se caracterizaban por su gran tamaño.

En cuanto al ensanche en líneas generales presenta unas características intermedias entre estas nuevas áreas residenciales y los cascos urbanos tradicionales. Sin embargo lo esencial es destacar dos hechos, en primer lugar la fuerte heterogeneidad de ambos ensanches ya que realmente se pueden distinguir en ellos sectores claramente individualizados de características muy diferentes en función del período en que se produce el crecimiento urbano y el tipo de agentes que actúan, y en segundo lugar la fuerte desproporción existente que se aprecia, en general, entre una pequeña promoción que supone en cuanto al número de promotores o agentes porcentajes superiores al 50%, con un peso muy inferior por el número de viviendas construidas: el 13,15% en Alcobendas y el 35,5% en San Sebastián de los Reyes, y una mediana y, sobre todo, gran promoción que desde el punto de vista de la promoción sólo representa el 5,4% y el 2,4% pero que aportan el 50,2% y el 21,2% de las viviendas del ensanche en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. Estas últimas cifras ponen de manifiesto también las diferencias importantes existentes en la promoción entre los dos municipios. Esta mucho más desproporcionada la proporción en Alcobendas, y así se refleja en unas cifras que señalan como el 50% de los agentes pertenecen a las pequeñas promociones pero aportando sólo el 13% de las viviendas, mientras que un 5,4% de grandes promotores suponen el 50,2% de todas las viviendas, con una mediana promoción que sólo está representada por un 14% de agentes con un 21,5% de viviendas. En cambio San Sebastián de los Reyes tiene una estructura de la promoción más homogénea caracterizada sobre todo por el peso de la mediana promoción, el 41% de las viviendas, y la pequeña promoción, el 36,6% seguidas a

mucha distancia por la gran promoción con solo el 21.2% de las viviendas del ensanche

Estas diferencias entre los dos ensanches en cuanto a la estructura de la promoción obedecen fundamentalmente al peso que tuvo la gran promoción en una zona muy significativa del ensanche desarrollado a lo largo de la antigua carretera de Alcobendas a Colmenar Viejo, actualmente calle del Marques de la Valdavia y su paralela calle de la Constitución, donde existía una estructura de la antigua propiedad rural que favorecía claramente este tipo de actuación por grandes promociones y lo mismo se puede señalar para otra zona del ensanche como es la desarrollada a ambos lados de la calle Marquesa Viuda de Aldana en dirección a San Sebastián de los Reyes, donde también la estructura del suelo rústico se caracteriza por el gran tamaño de las pocas parcelas que se repartían la mayor parte de la superficie de este sector. En estas dos zonas fue donde se localizó la mayor parte de la promoción de más de 100 viviendas en el periodo comprendido en 1966 y 1971. Sin embargo, esta correlación que en un buen número de casos es evidente entre gran actuación y parcelas rurales de gran tamaño a veces no se ha producido y una gran parcela ha dado origen a un sin fin de pequeñas promociones tras su parcelación y venta en minúsculos solares. Un ejemplo de ello lo constituye el pequeño sector situado al NW del ensanche de Alcobendas entre las calles Constitución, Jarama y Miraflores donde la parcela matriz fue dividida a principios de los 50 originando una pequeña barriada de pequeñas promociones individuales. De todas formas este ejemplo como otros, se corresponden con parcelas que fueron incorporadas al crecimiento urbano muy tempranamente, en la primera mitad de la década de los años 50 cuando el suelo era abundante y barato y todavía no se había producido la llegada de la mayor parte de las empresas promotoras que realmente son las responsables de las grandes promociones. En estos primeros años del desarrollo urbano lo fundamental es el dominio casi absoluto de la pequeña promoción, de las actuaciones puntuales y de escaso tamaño. Es a partir de la mitad de los años 60 cuando esas sociedades inmobiliarias van a irrumpir en el proceso constructor y a acaparar aquellas parcelas que por su localización en las proximidades de la zona ya construida y a ambos lados de los ejes de crecimiento urbano (carretera de Colmenar y Calle Marquesa Viuda de Aldana) y por su tamaño, las convertía, en suelo ideal para sus actuaciones.

En el ensanche de San Sebastián de los Reyes las grandes actuaciones no tuvieron el mismo peso que en Alcobendas. Una estructura de la propiedad rural más repartida y un menor tamaño de las parcelas, un desarrollo urbano más tardío, sobre todo en lo que respecta a la aparición de las grandes promociones, cuando ya una gran parte del ensanche estaba realizado, y por último unos precios del suelo más elevados que en Alcobendas lo que incide en un mayor desarrollo de la mediana promoción al aumentar el número de viviendas construidas sobre cada solar para rentabilizar la inversión pero que no supone

grandes promociones que necesitan una mayor superficie de actuación, pueden estar en la base de esta diferencia entre ambos municipios

La heterogeneidad de los dos ensanches aparece claramente reflejada en los cuadros numero III-17, 18, 19, 20. En Alcobendas se dibuja fielmente la diferencia entre dos tipos de zonas. Por un lado lo que se denomina en los cuadros como ensanche C y D y que se corresponden con los sectores del mismo surgido a lo largo de la calle de la Marquesa Viuda de Aldama y de la calle de la Constitución. En estas dos zonas el dominio de la gran promoción es notable alcanzando valores como el 52.1% y 51.7% del total de viviendas. En estos dos sectores y en especial a ambos lados de la calle de la Constitución se localizan el 90% de las grandes promociones del ensanche de Alcobendas y el 75% de las viviendas vinculadas a este tipo de promoción en el ensanche de este municipio. Ambos sectores coinciden con aquellos parajes rurales donde el tamaño de las parcelas era mayor, y su transformación en suelo urbano se produce en los últimos años de la década de los años sesenta con cierto retraso con respecto al resto del ensanche en un momento en el que ya se había producido un cambio importante en las características de la promoción inmobiliaria, al irrumpir con fuerza las empresas promotoras responsables de la mayor parte de las grandes promociones, que a partir de estos años va a comenzar a adquirir un papel mucho más importante que la pequeña o mediana promoción.

En contraste con estos dos sectores del ensanche de Alcobendas encontramos otras zonas en las que el tipo de promoción es radicalmente distinto. En concreto los sectores denominados A y B, entre el Paseo de la Chopera y el Paseo del Marqués de la Valdavia y el situado entre la calle de La Libertad y el Paseo de la Chopera. Estos dos sectores comenzaron rápidamente a edificarse, en la primera mitad de los años 50, y en ellos predomina la mediana promoción con una presencia también notable, sobre todo en el sector situado entre el Paseo de la Chopera y el Paseo del Marqués de la Valdavia (sector B), de la pequeña promoción. A parte de una ocupación más temprana hay que señalar por su importancia la existencia de una propiedad rural mucho más repartida, con la presencia de un buen número de parcelas de tamaño muy reducido que obstaculizaban en gran medida la proliferación de grandes actuaciones. Así en ambos sectores solo encontramos dos actuaciones de más de 100 viviendas lo que supone sólo el 10% de estas promociones y el 3.5% de las viviendas construidas por este tipo de promoción en el ensanche de Alcobendas.

Por último y para completar el cuadro de heterogeneidad en cuanto a la promoción, se puede citar otro pequeño sector o núcleo nacido en la primera mitad de los años 50, entre las calles Miraflores, Jarama y Constitución en el que el dominio de la pequeña promoción es casi absoluto pues representa nada menos que el 98% de la promoción y el 90% de las

viviendas del sector

Excepcionalmente en este sector del ensanche la existencia de una gran parcela rural no ha significado su vinculacion a la gran promocion sino que esa gran propiedad fue intensamente parcelada y en los pequeños solares resultantes se produjo una gran cantidad de promociones puntuales de reducido tamaño

Pero si la característica fundamental del ensanche de Alcobendas es su falta de homogeneidad, el de San Sebastian de los Reyes no le va a la zaga en este hecho. Así encontramos sectores de predominio de la pequeña promoción como el denominado sector A comprendido entre la Avenida de Colmenar Viejo, Avenida de España y calle de Nuestra Señora del Pilar con un 95.5% de la promoción y el 72% de las viviendas del sector o sectores en los que el predominio pertenece a las grandes promociones como el comprendido entre la Avenida de los Reyes Católicos, la calle de San Onofre y de Alto Socorro, sector D donde la gran promoción aporta el 45.37% de todas las viviendas del mismo

De todas formas a pesar de estas diferencias se aprecia en el ensanche de San Sebastian de los Reyes un mayor equilibrio en los tipos de promoción. En este municipio la gran promoción se encuentra fundamentalmente en las nuevas áreas residenciales y no tanto en el ensanche, donde el predominio de la pequeña y mediana promoción es mayor. Solo en aquellas zonas del ensanche de reciente urbanización como la zona del norte (sector F) o de la zona sur (sector E) la presencia de actuaciones de mayor tamaño desequilibra la estructura de la promoción

Por último si desde el punto de vista del tamaño de la promoción existen diferencias acusables, lo mismo sucede con respecto al tipo de promotor responsable de las actuaciones. Si diferenciamos entre promotor individual, por regla general el antiguo propietario rural, pequeños constructores de escasa transcendencia por el número de actuaciones y de viviendas que construyen o autoconstructores, y empresas promotoras las diferencias que aparecen son importantes. En el cuadro numerolll-21 se observa como la menor presencia de empresas promotoras se produce en dos zonas bien diferentes entre si, la urbanización marginal y los dos cascos urbanos tradicionales. Las diferencias entre una y otra zona son considerables, en los dos antiguos cascos remodelados o en vías de remodelación para ser mas exactos, lo que predomina es la actuación de pequeños promotores-constructores, e incluso antiguos propietarios rurales de ambos municipios, mientras que en la urbanización marginal hay una fuerte componente de autoconstrucción. En todo caso los porcentajes en cuanto a número de promociones y de licencias que representan las

sociedades inmobiliarias son los mas bajos. Asi solo el 5.5% y el 7.7% de las promociones como el 10% y el 12.4% de las licencias corresponden a empresas promotoras en los cascos antiguos de San Sebastian de los Reyes y Alcobendas respectivamente.

En claro contraste encontramos las nuevas areas residenciales donde predominan las grandes actuaciones en forma de poligonos de bloques abiertos de vivienda multifamiliar. En estas areas practicamente la totalidad de las promociones y de las licencias se corresponden con empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria. Asi en Alcobendas estas sociedades engloban el 93% de todas las promociones en esta zona y el 97% de las licencias, y en San Sebastian de los Reyes incluso se llega a la totalidad puesto que aportan el 100% de las promociones y de las viviendas.

Por ultimo en el ensanche la situacion es distinta. El numero de sociedades inmobiliarias es superior a la de ambos cascos pero muy inferior a la situacion que se produce en las nuevas areas residenciales. En concreto en Alcobendas suponen el 21.1% de la promoción del ensanche y el 35.5% de las licencias, y en San Sebastian de los Reyes el 15.7% de los promotores y el 18.7% de las licencias. Hay pues una diferencia bastante clara entre ambos municipios en el peso de las empresas promotoras en los dos ensanches. Logicamente lo señalado anteriormente con respecto a la mayor importancia de la gran promoción en el ensanche de Alcobendas, tiene su reflejo en el tipo de agente ya que casi en su totalidad este tipo de promoción va vinculado a estas empresas promotoras.

Como sucedia con la estructura de la promoción tampoco el ensanche constituye una zona homogénea por la tipología de los promotores. Las diferencias entre los diversos sectores del mismo son acusadas y en ello tiene mucho que ver tanto la antigua estructura de la propiedad rural como la fecha en la que se produce el crecimiento urbano. Asi por regla general hay una coincidencia entre la fecha de edificación y el tipo de promotor. La incidencia más alta de las empresas promotoras se produce precisamente en los sectores más recientes en ambos ensanches y asi sucede en Alcobendas con los sectores "C" y "D", situados a ambos lados de la calle de la Marquesa Viuda de Aldama y de la calle de la Constitución respectivamente, donde estas empresas representan el 20% y el 54% de la promoción y el 38 y el 81% de las licencias en ambos sectores, o en San Sebastián de los Reyes en los sectores "F" y "E", los más modernos, situados entre la prolongación de la calle Real y la carretera nacional N-I (sector F) o entre la calle Real, la carretera N-I y el límite con Alcobendas, al sur de San Sebastian de los Reyes (sector E), en estos dos sectores respectivamente.

Al margen de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes queda por reflejar las características de la promoción en otra zona totalmente diferente de ambos municipios. Se trata de las urbanizaciones de tipo unifamiliar generalmente de La Moraleja, El Soto y El Encinar de los Reyes en Alcobendas y de las de Fuente el Fresno, La Granjilla y Ciudadcampo en San Sebastián de los Reyes.

En general en Alcobendas la estructura de la promoción se caracteriza por el predominio de la pequeña promoción. Este es el caso de la urbanización de La Moraleja en sus distintas zonas. Sin embargo hay una excepción. En la urbanización El Soto de La Moraleja al producirse la actuación de una serie de agentes que promueven bloques de viviendas colectivas o chalets adosados el tamaño de la promoción aumenta apareciendo incluso grandes promociones de más de 100 viviendas que representan el 23% de las viviendas de dicha urbanización, aunque solo sean 3 promotores, el 2% del total de los agentes o promociones medianas que representan el 40,5% de las viviendas.

En San Sebastián de los Reyes también podemos encontrar dos situaciones. En primer lugar la gran promoción cuando es solo un promotor o agente el que solicita la licencia para la construcción del total o de casi la totalidad de la urbanización. Este es el caso de la urbanización de La Granjilla al solicitar la correspondiente licencia del promotor Juan Banus Masdeu. En segundo lugar la pequeña promoción de chalets unifamiliares, individualizados, dominante en la urbanización Ciudadcampo y Fuente el Fresno que ocasiona un gran número de agentes y unas promociones claramente puntuales.

Cuadro Número III-1

DISTRIBUCION DE LAS LICENCIAS POR PERIODOS

A)	<u>Alcobendas</u>		<u>S. S. de los Reyes</u>		
	<u>Periodos</u>	<u>Licencias</u>	<u>%</u>	<u>Licencias</u>	<u>%</u>
	1964-65	43	3'5%	135	14'4%
	1966-68	344	28'1%	196	21%
	1969-71	387	31'7%	165	17'7%
	1972-74	203	16'8%	180	20'3%
	1975-77	105	8'6%	153	16'4%
	1978-80	99	8'1%	68	7'2%
	+ 80	39	3'1%	35	2'6%

B)	<u>ALCOBENDAS</u>		<u>S.S. de los REYES</u>		
	Periodos	Licencias	Licencias	%	
	1964-70	694	56'8%	432	46'3%
	1971-75	335	27'4%	314	33'6%
	1976-83	191	15'8%	186	20'1%

Fuente: Licencias de Construcción obra nueva. Archivo Municipal de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Cuadro Número III-2

NUMERO DE LICENCIAS POR SOLICITANTE

Solicitantes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	+11
Alcobendas	71'8%	13%	6'1%	2'6%	1'6%	2%	0'8%	0'4%	0'4%	0'2%	0'8%
S.S. de los R.	77'4%	13'6%	5'2%	1'1%	1'1%	0'2%	0'3%	0'3%	0'3%	0'3%	0'1%

Fuente: Licencias de Construcción Obra Nueva. Archivo Municipal de Alcobendas y S. Sebastián de los Reyes.

Cuadro Número III-3

DISTRIBUCION ANUAL DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION.

ALCS	Alcobendas	%	S. Sebastián de los Reyes	%
1964	17	1'3%	56	6%
1965	26	2'1%	79	8'4%
1966	40	3'2%	52	6'2%
1967	141	11'5%	93	9'9%
1968	163	13'3%	45	4'8%
1969	176	14'4%	56	6%
1970	151	10'7%	45	4'8%
1971	80	6'5%	64	6'8%
1972	77	6'3%	58	4'07%
1973	77	6'3%	70	7'5%
1974	49	4'01%	52	5'7%
1975	52	4'2%	60	6'4%
1976	25	2'04%	40	4'2%
1977	23	2'2%	53	5'6%
1978	33	2'7%	27	2'8%
1979	39	3'1%	26	2'7%
1980	27	2'2%	15	1'6%
1981	20	1'6%	11	1'1%
1982	19	1'5%	14	1'5%

Cuadro Número III-4

LICENCIAS SOLICITADAS POR SOCIEDADES DE CONDOMINIOS.

(1)

Años	Alcobendas		S.E. de los Reyes		(1)	
	Licencias	%	Licencias	%	Alcobendas	S.E. Reyes
					%	%
1965	--	--	4	2'9%	0'5%	5'06%
1966	1	0'3%	4	2'9%	2'5%	6'8%
1967	35	12'6%	7	5'1%	24'2%	7'5%
1968	45	23'4%	6	4'4%	39'8%	13'3%
1969	20	7'2%	4	2'9%	11'5%	7'1%
1970	34	12'2%	8	5'8%	25'9%	15'5%
1971	23	8'3%	8	5'8%	28'7%	12'5%
1972	14	5'0%	10	7'3%	13'1%	26'3%
1973	18	6'4%	14	10'2%	23'3%	20%
1974	7	2'5%	15	11'02%	14'3%	18'7%
1975	12	4'3%	11	8'8%	23%	18'3%
1976	7	2'5%	9	6'8%	23%	22'5%
1977	7	2'5%	9	6'8%	25%	18'9%
1978	11	3'9%	8	5'8%	33'3%	29'6%
1979	8	2'8%	4	2'9%	20'5%	15'3%
1980	7	2'5%	6	4'4%	2'9%	40%
1981	6	2'1%	5	3'6%	30%	45'4%
1982	2	0'7%	4	2'9%	10'5%	28'5%
	277	100%	136	100%		

1) % de licencias solicitadas por empresas inmobiliarias sobre el total de licencias.

Fuente: Licencias de construcción de obra nueva. Archivos Municipales.

25

Cuadro Número 10-5

TOTAL LICENCIAS DE CONSTRUCCION DE OBRA MAYOR NUEVA 1964-1982

(Excepto urbanizaciones unifamiliares: Moreleja, Ciudadcampo, Fuente el Fresno).

Zonas	S. Sebastian De los Reyes				Alcobendas			
	Licencias	%	Viviendas	%	Licencias	%	Viviendas	%
1	158	16'7%	1502	10'19%	205	24'2%	1905	9'9%
2	568	60'1%	7707	55'2%	407	50%	10336	53'9%
3	21	2'2%	491	27'8%	90	7'4%	5555	29'1%
4	136	20'6%	850	60'09%	97	7'9%	483	2'51%
5	-	-	-	-	125	10'12%	-	4'5%

- 1.- Cascos antiguos.
- 2.- Ensanches en manzana cerrada.
- 3.- Nuevas áreas residenciales. Urbanizaciones de bloques abiertos ocupados en los años setenta y ochenta.
- 4.- Urbanización marginal.
- 5.- Otros.

Cuadro Número 10-6

EVOLUCION DE LICENCIAS POR PERIODOS Y ZONAS

Vecindades	66-68	69-71	72-74	75-77	78-80	+80
1	81	88	54	26	19	5
2	198	234	87	44	44	10
Zona A	39	38	14	8	4	-
Zona B	59	87	35	13	12	5
Zona C	55	58	29	21	17	1
Zona D	47	62	9	2	11	4
3	--	--	33	21	18	6
4	47	47	--	--	--	4
5	31	62	214	115	134	151

S.S. Reyes	66-68	69-71	72-74	75-77	78-80	+80
1	39	37	34	42	17	6
2	147	129	124	124	58	14
Zona A	20	20	21	31	15	6
Zona B	58	51	40	42	21	5
Zona C	16	10	20	13	8	2
Zona D	28	20	23	19	8	1
Zona E	23	20	12	10	4	-
Zona F	2	8	10	4	2	-
3	1	4	12	5	3	3
4	54	34	74	42	18	8

1.- Casco Antiguo

4.- Urbanización Marginal

2.- Ensanche

5.- La Moraleja

3.- Nuevas Zonas Residenciales en los años 70

Fuente: Licencias de Construcción. Archivos Municipales de Alco
bendas y San Sebastián de los Reyes

Cuadro Número 1007

EVOLUCION MUNICIPAL DE LAS PROYECCIONES DE LAS DE 25 VIVIENDAS.

ALCOBENDAS.

A)	25 a 100 viviendas				+ 100 viviendas			
	prom.	%	viv.	%	prom.	%	viv.	%
1964-65	2	2'5	100	2'8	1	2'6	274	2'6
1966-68	18	23	764	21'4	10	26'3	2807	27'07
1969-71	21	27	1074	30'1	7	19'4	3155	30'4
1972-74	12	15'3	486	13'6	10	28'3	2457	23'7
1975-77	12	15'3	536	15'03	6	15'7	1173	11'3
1978-80	9	11'5	395	11'07	2	5'2	254	2'4
+ 1980	4	5	209	5'8	2	5'2	246	2'3

B) LA ALCOBENDA

	25 a 100 viviendas				+ 100 viviendas			
	prom.	%	viv.	%	prom.	%	viv.	%
1967-71	-	-	-	-	-	-	-	-
1972-74	4	23'5	223	33'9	1	-	-	-
1975-77	9	64'2	355	58'5	2	66'6	217	68'4
1978-80	-	-	-	-	1	33'4	107	33'6
+ 1980	1	7'1	49	7'4	-	-	-	-

Fuente: Licencias de Construcción de Obra Nueva.
Archivos Municipales de Alcobendas.

Cuadro Número III-1

EVOLUCION TEMPORAL DE LAS PROMOCIONES DE MAS DE 25 VIVIENDAS.

SAN SEBASTIAN DE LOS REYES.

	25-100 viviendas				+ 100 viviendas			
	prom.	n	viv.	%	prom.	viv.	%	
1964-65	-	-	-	-	-	-	-	-
1966-68	8	9'6	342	9'4	4	14'04	455	8'2
1969-71	26	31'3	1019	29'1	3	14'28	374	7'05
1972-74	24	25'9	1093	30'1	6	28'57	1743	29'03
1975-77	19	20'4	818	22'5	3	14'28	1067	20'12
1978-80	4	4'8	167	4'6	3	14'28	369	18'4
+ 1980	4	4'8	184	5'07	2	9'5	205	17'06

fuente: Licencias de Construcción de obra nueva.

Archivos Municipal de San Sebastián de los Reyes.

Cuadro Anexo III-1

EVOLUCIÓN TOTAL DE LAS PROCEDES DE LAS DE 25 VIVIENDAS

DE LOS CASCOS ANTIGUOS.

	<u>35 a 100 viviendas</u>				<u>15 a 100 viviendas</u>			
	a)		b)		b)		b)	
	prom.	viv.	prom.	viv.	prom.	viv.	prom.	viv.
1944-5	-	-	-	-	-	-	-	-
1946-48	3	18'7	130	11'5	-	-	-	-
1949-71	5	11'2	245	15'9	4	36'3	130	36'8
1972-74	6	37'5	260	55'2	3	27'2	101	25'6
1975-77	2	12'5	75	10'1	1	9'09	25	7'08
1978-80	-	-	-	-	2	13'1	45	18'4
+ 1980	-	-	-	-	1	9'05	32	9

a) Casco antiguo Alcobendas

b) Casco antiguo San Sebastián de los Reyes.

FUENTE: Licencias de Construcción de obra nueva.

Archivo Municipal de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes

Centro Amero III-10

DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE MÁS DE 25 VIVIENDAS EN LOS
MUNICIPIOS DE ALCOBENDAS Y SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

VIVIENDAS

<u>25 a 100 viviendas</u>					<u>+ 100 viviendas</u>				
	prom.	%	viv.	%	prom.	%	viv.	%	
1964-65	2	3'5	100	4'1	1	4'8	274	5'0	
1966-68	15	26'7	427	35'7	10	50'	2800	60'1	
1969-71	16	21'5	500	33'1	4	20	505	14'3	
1972-74	4	10'9	225	9'3	3	15	512	10'5	
1975-77	3	14'2	347	11'7	3	6'6	340	7'1	
1978-80	5	6'9	247	10'1	-	-	-	-	
+ 1980	4	7'1	130	5'7	1	4'8	110	3'4	

OTRAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

<u>25 a 100 viviendas</u>					<u>+ 100 viviendas</u>				
	prom.	%	viv.	%	prom.	%	viv.	%	
1964-65	-	-	-	-	-	-	-	-	
1966-68	8	11'2	342	10	4	21'5	436	24'9	
1969-71	22	30'9	591	27'6	3	21'4	374	21'3	
1972-74	21	29'5	1006	31'2	3	21'4	430	22'5	
1975-77	15	31'2	731	22'6	1	7'1	132	6'9	
1978-80	4	5'6	176	5'4	3	21'4	317	18'1	
+ 1980	1	1'4	78	2'4	-	-	-	-	

NOTA: Licencias de Construcción de Obra Nueva.

Archivos Municipales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Cuadro Número 10-11

EVOLUCIÓN DE LAS PROMEDIAS DE VIVIENDAS EN LAS DIFERENTES ALCOBENDAS.

ALCOBENDAS

35 a 100 viviendas					+ 100 viviendas				
	prom.		viv.			prom.		viv.	
1964-65	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1966-68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1969-71	-	-	-	-	3	13'7	1450	42'4	
1972-74	-	-	-	-	7	43'7	1455	35'5	
1975-77	5	55'5	167	43'3	4	25	833	15'1	
1978-80	1	11'1	49	17'7	1	6'2	138	3'5	
+ 1980	3	33'3	169	43'3	1	6'2	130	2'3	

OTRO CASOS DE LOS REYES

+ 100 viviendas				
	prom.		viv.	
1964-65	-	-	-	-
1966-68	-	-	-	-
1969-71	-	-	-	-
1972-74	3	42'8	1044	29'3
1975-77	2	8'5	945	26'5
1978-80	1	14'2	772	21'7
+ 1980	1	14'2	795	22'3

FUENTES: Licencias de Construcción de obra nueva.

Archivo Municipal de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas.

Cuadro Número 111-12

ESTRUCTURA DE LA PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA.

ALCOBENDAS					S. SEBASTIÁN DE LOS REYES				
	promociones	%	viviendas	%	promoc.	%	viviendas	%	
- 25	498	82'4	3052	17'11%	610	84'4%	4159	31'7%	
- 100	74	12'2%	3354	18'8%	94	13'01%	3337	25'3%	
+ 100	32	5'2%	11430	64%	18	2'4%	5229	40%	
	<u>604</u>		<u>17536</u>		<u>722</u>		<u>13122</u>		

Alcobendas: 20'52 viviendas/promoción

S. Sebastián de los Reyes: 13'17 viviendas/promoción

Fuente: Licencias de construcción. Archivos Municipales.

Cuadro Número III-13

CONSTRUCCIÓN DE LA PROMOCIÓN IMMOBILIARIA. ZONAS DE LA MCRALEJA Y EL
SOTO DE LA MCRALEJA (ALCOBENDAS).

La Moraleja				El Soto				
promoc.		%	promocion.		%	viviendas		%
1966-68	31	4'13	--	--	--	--	--	--
1969-71	62	8'20	2	4%	23	1'58		
1972-74	221	29'5	7	14%	266	18'48		
1975-77	148	19'9	13	28%	633	44		
1978-80	134	17'95	32	44	341	25		
+ 1980	151	20'18	6	12	161	11'10		
748		100%	50	100%	1441	100%		

Cuadro Número 10-14

ESTADÍSTICA DE LA PRODUCCIÓN DE ALCOBENDAS. (Excepto la Moraleja).

B)

	Casco Continuo				Ensanche			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
0-5	250	95'6%	1168	61'2%	267	80'2%	1887	18'15%
25-100	16	6'4%	737	38'6%	48	14'4%	2228	21'5%
+ 100	-	-	-	-	18	5'4%	8851	80'2%
	266		1905		333		10336	

	Nuevas Areas Residenciales				Urbanización Marginal			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
0-5	1	4%	7	0'1%	140	100%	445	100%
25-100	10	40%	389	6'9%	-	-	-	-
+ 100	14	56%	5199	92'9%	-	-	-	-
	25		5595		140		445	

Fuente: Licencias de Constitución de Obra Nueva.

Archivo Municipal de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes

Cuadro Número III-15

ESTRUCTURA DE LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL EN ALCOBANDAS. (Excepto la Poraleja).

A)

	Casco Antiguo				Ensanche			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
0-5	161	65'4%	397	20'8%	136	40'8%	519	3'08%
5-10	32	13%	225	11'8%	63	18'9%	489	4'73%
10-25	37	15%	546	28'6%	66	20'4%	1069	10'3%
25-50	12	4'8%	458	24'04%	33	9'8%	1096	10'6%
50-100	4	1'6%	279	14'6%	15	4'5%	1132	10'9%
+100	-	-	-	-	18	5'4%	6231	60'2%
	247		1905		333		10336	

	Nuevas Areas Residenciales				Urbanización Marginal			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Vivi.	%
0-5	-	-	-	-	105	75%	168	34'7%
5-10	1	4%	7	0'1%	30	21'4%	204	42'2%
10-25	-	-	-	-	5	3'5%	73	15'11%
25-50	9	36%	314	5'6%	-	-	-	-
50-100	1	4%	75	1'3%	-	-	-	-
+ 100	14	56%	5199	92'9%	-	-	-	-
	25		5595		140		445	

Fuente: Licencias de construcción de obra nueva. Archivo de Alcobandas y San Sebastián de los Reyes.

Quadro Número III-16

EVOLUCIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LA FAMILIA EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

A)

	Casco Antifúo				Ensanche			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
0-5	61	40'9%	162	11'1%	172	37'9%	247	3'1%
5-10	23	15'4%	172	11'4%	64	14'1%	475	6'0%
10-25	55	36'9	841	56%	130	28'6%	2118	26'4%
25-50	10	6'7%	321	21'3%	48	11'4%	1654	21'4%
50-100	-	-	-	-	24	5'2%	1576	20'4%
+100	-	-	-	-	11	2'4%	1641	21'2%
	149		1502		453		7711	

	Nuevas Áreas Residenciales				Urbanización Marginal			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
0-5	-	-	-	-	143	86'9%	271	33'8%
5-10	-	-	-	-	11	3'8%	79	9'2%
10-25	1	6'2%	17	0'4%	21	7'3%	318	37'4%
25-50	7	43'7%	226	5'8%	5	1'7%	165	19'4%
50-100	1	6'2%	60	1'5%	-	-	-	-
+100	7	43'7%	3588	92'2%	-	-	-	-
	16		3891		284		850	

Fuente: Licencias de Construcción de Caba Nueva
 Archivo Municipal de Alcobendas y San Sebastián
 de los Reyes

Cuadro Número III-16 Cont.

ESTRUCTURA DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

B)

	Casco Antiguo				Ensanche			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
C-25	139	93'2%	1181	79'7%	366	80'6%	2840	36'6%
25-100	10	6'71%	321	21'3%	78	18'6%	3230	41'8%
+ 100	-	-	-	-	11	2'4%	1641	21'2%
	149		1502		455		7711	

	Nuevas Areas Residenciales				Urbanización Marginal			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
C-25	1	6'2%	17	0'4%	279	98'2%	685	80'5%
25-100	8	49'9%	296	7'3%	5	1'8%	165	19'4%
+ 100	7	43'7%	3568	92'2%	-	-	-	-
	16		3891		284		850	

Fuente: Licencias de Construcción de Obra Nueva
 Archivo Municipal de Alcobendas y San
 Sebastián de los Reyes.

Cuadro Número III-17

ESTRUCTURA DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA EN LAS DISTINTAS ZONAS DEL ENSAÑCHE, ALCOBENDAS.

E)	Zona A				Zona B			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
0-25	40	66'6%	302	27'1%	71	25'3%	514	44'2%
25-100	20	33'1%	720	63'1%	11	13'1%	544	46'1%
+100	1	1'6%	117	10'2%	1	1'2%	102	8'7%
	61		1139		83		1160	

Zona D				Zona C			
	From.	%	Viv.		From.	%	Viv.
0-25	23	51%	230	5'6%	73	25'8%	483
25-100	10	22%	607	13'9%	8	9'3%	317
+ 100	12	26'6%	500	81'7%	4	4'6%	1374
	45		4337		85		2174

Zona B 1				
	From.	%	Viv.	%
0-25	60	98'7%	348	99'7%
25-100	1	1'6%	40	10'3%
+ 100	-	-	-	-
	61		388	

Fuente: Licencias de Construcción de Obra Nueva
 Archivo Municipal de Alcobendas y San Sebastián
 de los Reyes.

Cuadro Número III-18

ESTRUCTURA DE LA PRODUCCION INMOBILIARIA EN LAS VIGINTAS
ZONAS DEL ENSANCHE. ALCOBENDAS.

	Zona A				Zona B				Zona C			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
0-5	20	33'3%	56	5'2%	37	44'5%	92	7%	34	40%	69	3'1%
5-10	8	13'3%	61	5'7%	15	18%	106	9'13%	20	23'5%	142	6'5%
10-20	12	20%	185	16'2%	19	22'8%	326	28'1%	19	22'3%	272	12'5%
25-50	16	26'6%	473	41'5%	6	7'2%	231	19'9%	7	8'2%	251	11'5%
50-100	4	6'5%	247	21'6%	5	6%	513	26'9%	1	1'1%	66	3'03%
+100	1	1'6%	117	10'2%	1	1'2%	102	8'7%	4	4'7%	1374	62'1%
	61		1139		83		1160		85		2174	

	Zona D				Zona B 1			
	From.	%	Viv.	%	From.	%	Viv.	%
0-5	6	13'3%	20	0'4%	39	63'9%	92	23'7%
5-10	6	13'3%	43	1'05%	14	22'9%	137	35'3%
10-20	11	24'4%	167	4'11%	7	11'4%	119	30'6%
25-50	3	6'6%	101	2'4%	1	1'6%	40	10'3%
50-100	7	15'4%	506	11'5%	-	-	-	-
+ 100	12	26'6%	3500	81'7%	1	-	-	-
	45		4337		61		388	

Fuente: Licencias de Construcción de Obra Nueva
Archivo Municipal de Alcobendas y San
Sebastián de los Reyes.

Cuadro Número 10-14

ESTRUCTURA DE LA PRODUCCIÓN DE CARNE EN LAS CINCO ZONAS

DEL ENSANCHO. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES.

ZONA A					ZONA B					ZONA C				
prom.	%	viv.	%		prom.	%	viv.	%		prom.	%	viv.	%	
0-5	40	43%	69	8'3	16	12'8%	96	4'2%	19	26'7%	27	1'8%		
5-10	25	21'8	183	21'8%	16	10'3%	117	5'1%	11	15'4%	61	5'3%		
10-25	24	25'8	351	41'8%	46	20'8%	707	30'9%	28	36'6%	470	32%		
25-50	2	2'15%	73	8'5%	16	10'3%	541	23'6%	6	8'4%	180	12'8%		
50-100	2	2'15%	162	12'3%	6	3'8%	325	16'9	6	8'45%	374	25'2%		
+ 100	-	-	-	-	4	2'5%	436	18'09%	3	4'2%	334	22'0%		
93					838					154				
										2.283				
										71				
										1.466				

ZONA D					ZONA E				
prom.	%	viv.	%		prom.	%	viv.	%	
0-5	37	56'9	37	4'4	5	10'6	9	0'8	
5-10	5	7'6	41	4'9	5	10'6	40	3'5	
10-25	16	24'6	257	30'2	17	38'1	251	22'3	
25-50	4	6'1	120	14'4	14	29'7	505	44'8	
50-100	-	-	-	-	5	10'6	320	29'4	
+ 100	3	4'6	378	45'3	-	-	-	-	
65					833				
					47				
					1.125				

ZONA F				
prom.	%	viv.	%	
0-5	5	18'5	9	0'7
5-10	2	7'4	13	1'4
10-25	5	18'5	82	6'6
25-50	6	22'1	235	18'9
50-100	6	22'2	414	33'3
+ 100	3	11'1	489	39'3
100				
1.200				

Quinto Censo 1950

REPARTICIÓN DE LA POBLACIÓN POR HABITACIÓN EN LAS DIFERENTES ZONAS

DEL MUNICIPIO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES. (cont.)

Zona A					Zona B			
	prom.	%	viv.	m ²		prom.	viv.	%
C-25	89	95'6	606	71'9	128	82'9	920	40'2
25-100	4	4'3	235	24'1	20	14'1	927	40'5
+ 100	-	-	-	-	4	2'50	436	19
	93		841		154		2.283	
Zona C					Zona D			
	prom.	%	viv.	m ²		prom.	viv.	%
C-25	56	78'8	578	39'1	58	89'1	335	40'1
25-100	12	16'9	554	37'7	4	6'1	120	14'4
+ 100	3	4'2	334	22'7	3	4'6	378	45'3
	71		1.466		65		833	
Zona E					Zona F			
	prom.	%	viv.	m ²		prom.	viv.	%
C-25	27	57'3	300	26'6	12	44'4	104	8'3
25-100	19	40'72	825	74'2	12	44'4	649	52'2
+ 100	-	-	-	-	3	11'1	489	30'3
	47		1.125		27		1.242	

Fuente: Licencias de construcción de obra nueva.

Ayuntamiento Municipal de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Cuadro III-4 Papeles de las sociedades inmobiliarias en el total
de licencias concedidas por zonas .

	<u>Alcobendas</u>	<u>S. Sebastián Reyes</u>
Casco Antiguo	11,1%	10,1%
Ensanches	30,0%	19,5%
Nuevas Areas Residenciales.	70,1%	80,7%

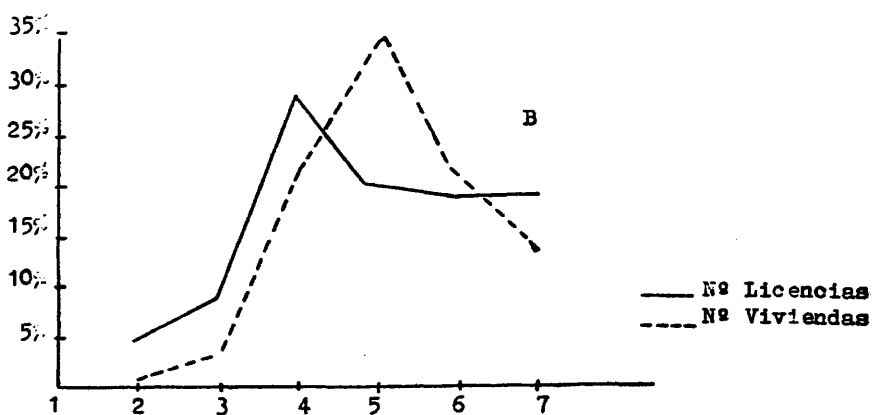
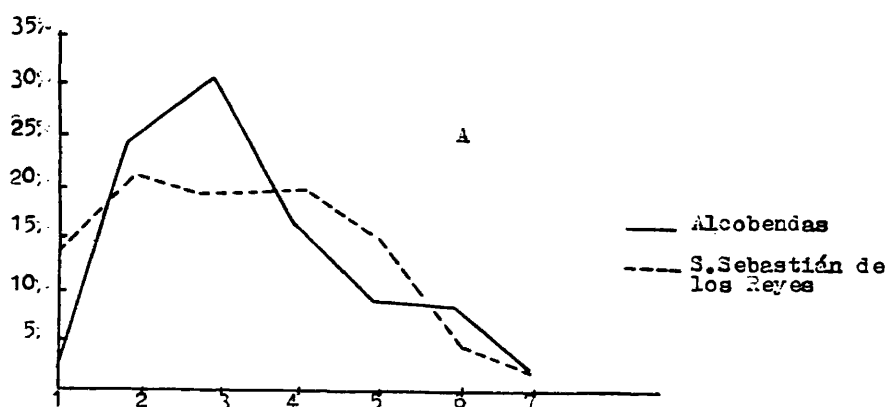


Fig. III-1.

A.- Ritmo de concesión de licencias en la conurbación
 B.- Ritmo de concesión de licencias y viviendas en La Moraleja
 1.- 1.964-65. 3.- 1.969-71 5.- 1.975-77 7.- 1.980
 2.- 1.966-68. 4.- 1.972-74 6.- 1.978-80

Quadro n.º 22 Promociones de mayor tamaño en Alcobendas.

INMASA (Colonia de la Paz).....	1.036 viviendas	
TEYPRO.....	624	"
INMASA Urbanización Buenos Aires.....	1.404	"
Urbanizadora BELTRE S.A.	360	"
CAJIBER. Urbanización Conjunto Avenida.....	336	"
BRULESA S.A. Residencial Brulesa.....	254	"
Inmobiliaria FONDAIN S.A.	165	"
SACONIA (Valdepalitos).....	200	"
SIOCOPESA-POSPORERA ESPANOLA. Urb. La Chopera.	589	"
HABITAT RESIDENCIAL S.A. Urb. Las Brisas.....	238	"
Inmobiliaria GALICIA S.A.	138	"
LEBRUSAN S.A.	130	"
ALCOBENSA.....	300	"
Construcciones Tenorio S.L.	213	"
JOTSA S.A. - BALCONSA.....	53	"
ARJA.....	117	"
ARJA.....	124	"
PERGOSA.....	148	"
Antonio Cifuentes Flores.....	114	"
Fernando Iniesta.....	122	"
CLIPSO RESIDENCIAL S.A.	114	"
LEBRUSAN S.A.	279	"
Construcciones Segurado.....	438	"
SACONIA	208	"
Bloques TEBICON (SALPSA).....	304	"
MARCARTE S.A.	369	"
Ciriaco Sánchez Garrido.....	251	"

Quadro nº11/-22 Continuação

Inmobiliaria ROFLAN S.A.	129	viviendas
Francisca Bustamante.....	108	"
Ciriaco Sánchez Garrido.....	183	"
URBALAR S.A.	140	"
URCONSA S.A.	238	"
COYFESA.....	59	"
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES S.A. - AFESA.....	116	"
Construcciones Carabias S.A.	68	"
URBANA IBERICA S.A.	48	"
AFESA.....	52	"
ERAIBA.....	164	"
ADISA.....	67	"
ISECASA.....	71	"
SACONIA.....	94	"
VECCS S.A.	77	"
FERLASAN S.A.	84	"
FLAMUSA.....	33	"
PROMOTORA ALDAMA S.A.	42	"
Inmobiliaria Quintana S.A.	109	"
ALCCSA.....	66	"
TECAS.....	40	"
Bernardo Guadalix Martinez.....	162	"
Construcciones Tenorio S.L.	113	"
Lucas Alcalá Valdemoro.....	57	"
Eduardo Gonzalez Gomez(Constructora).....	208	"
EMASA.....	94	"

11.508 viviendas

Cuadro nº III-3 Promociones de mayor tamaño San Sebastián de los Reyes

Urb. Lomas del Rey	362 viviendas	
Inmobiliaria Las Puertas.....	127	"
Cooperativa Rosa Luxemburgo.....	795	"
CIEBOSA S.A.	575	"
INBOCASA.....	772	"
URISBA.....	370	"
ARLISI S.A.	586	"
Rufino Jadraque	127	"
URUCOSA.....	122	"
Inmobiliaria Europlaza S.A.	103	"
PROVISA.....	109	"
VICOS S.A.	106	"
JOVI S.A.	157	"
Construcciones Carranza S.A.	115	"
INTEDISA.....	207	"
Joaquín Coto Cano	108	"
Construcciones Yago.....	174	"
IRPASA	108	"
Construcciones Corralba S.A.	106	"
INTEDISA.....	104	"
RAHERA.....	118	"
ECOCALISA	67	"
Constructora Gonzales.....	51	"
LEAL ELIZARAN S.A.	60	"
LIBRUSAN S.A.	236	"
TERCASA.....	56	"

Cuadro #III-23 Continuación

González Gomez E. (Constructora)	80	viviendas
E.A. Inversora S.A.	53	"
CONESA.....	108	"
CONESA.....	73	"
ACTIVIDADES Y SERVICIOS S.A.	84	"
CONESA.....	78	"
CONESA.....	80	"
<hr/>		
6.460		viviendas

III-2. LA PROPIEDAD RURAL

Se ha analizado anteriormente la incidencia de uno de los agentes fundamentales en la producción de suelo urbano: los promotores inmobiliarios. Pero en este proceso de producción existe otro tipo de agente que tiene una incidencia fundamental. Se trata de los propietarios del suelo cuya intervención en el citado proceso es básica si tenemos en cuenta que ellos son los poseedores del suelo sobre el que se va a producir el crecimiento urbano.

En este sentido resulta obvio pensar que el conocimiento de este colectivo es esencial en un trabajo de Geografía Urbana y a ello van encaminadas las siguientes líneas:

A lo largo de este capítulo se intentará conocer cuál es la estructura de la propiedad del suelo en ambos municipios para lo que contamos con la inestimable ayuda de los Catastros Rústicos fechados en el año 1956, es decir prácticamente en el momento de iniciarse el crecimiento urbano en los dos municipios. Gracias a esta fuente se comprobará si la propiedad estaba concentrada en unas pocas manos o, al contrario, se caracterizaba por su dispersión, cuestión importante por cuanto las estrategias de este colectivo y su influencia posterior en el proceso de producción de suelo urbano tendrán versiones muy diferentes. Así mismo el análisis puramente físico de las parcelas pondrá de manifiesto su mayor o menor incidencia en la morfología urbana actual.

El capítulo se vertebrará alrededor de dos temas importantes. Por un lado se comienza haciendo un análisis histórico del proceso de formación de la propiedad en el que el hito fundamental está constituido por la Desamortización que ha tenido una incidencia decisiva en la formación de la propiedad, y en segundo lugar se procede al estudio de esta en el período inmediatamente anterior al crecimiento urbano haciendo hincapié precisamente en las zonas en que se va a producir dicho proceso.

Por último una observación importante. Hasta mediados del siglo XIX existió un tercer municipio, hoy integrado en San Sebastián de los Reyes: se trata del núcleo de Fuente el Fresno, que también ha sido incluido en el siguiente estudio a pesar de las escasas fuentes documentales existentes sobre el mismo. Sin embargo el hecho de que más del 70% de su territorio estuviera en manos de dos propietarios ha facilitado considerablemente su estudio hasta mediados del siglo XIX.

1. La Propiedad Rural en el Antiguo Régimen.

El estudio de la propiedad rural durante el Antiguo Régimen en los municipios de Alcobendas, San Sebastian de los Reyes y Fuente el Fresno tropieza con una dificultad importante, la escasez de documentación básica trae consigo la reconstrucción de una realidad por medio de fuentes dispersas y fragmentarias aunque en conjunto creemos que se pueden trazar las líneas maestras de la propiedad rural en esta época. El principal problema documental reside en que no se han conservado las Respuestas Particulares de los municipios de Alcobendas, San Sebastian de los Reyes y Fuente el Fresno del Catastro de Ensenada, fuente de primera magnitud para el estudio de la propiedad en el Antiguo Régimen. Sin embargo, del análisis de las Respuestas Generales y otras fuentes importantes de la primera mitad del siglo XIX: Amillaramientos y Cartillas de Evaluación, Boletines Oficiales de Venta de Bienes Nacionales, diversos Diccionarios geográfico-estadísticos etc. se pueden obtener una serie de conclusiones que nos pueden acercar a la estructura de la propiedad rural en esta época.

En principio las Respuestas Generales del Catastro de Ensenada señalan un total de 4.997 fanegas de tierra para Alcobendas, 3.283 fanegas para San Sebastian de los Reyes y 1.000 fanegas para el antiguo municipio de Fuente el Fresno. Esta extensión no era la total de los municipios, puesto que se excluían claramente las tierras no cultivadas de los Montes de La Moraleja, La Pesadilla y El Montecillo, por otra parte desvinculados de los tres municipios. Esa extensión comprendía tanto la tierra cultivada como los eriales, las dehesas y los pastos.

La estructura de la propiedad existente ponía de manifiesto como en una buena parte de los municipios cercanos de la provincia de Madrid (10) la importancia de la propiedad comunal o concejil, según datos de comienzos del siglo XIX y de los posteriores Boletines de Bienes de Ventas Nacionales, así como del Catastro de Rustica de 1867 y de una Relación de los bienes de propios de los municipios de la provincia de Madrid conservados en el Archivo Histórico Nacional de 1865, suponían un total de 1.371 Ha en los tres municipios, la mayor parte vendidos en la Desamortización civil del siglo XIX, prácticamente el 15,17% de la actual superficie de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes. Esta gran extensión comunal estaba formada sobre todo por dehesas (dehesa Nueva y Vieja de San Sebastian de los Reyes, dehesa de Valdelamasa) con un aprovechamiento agrícola o ganadero, o incluso mixto de ambos usos, prados dedicados al ganado en las orillas del río Jarama y baldíos con uso pastoril y hunde sus raíces en la época bajomedieval (11).

Al lado de esta propiedad comunal existia la individual localizada sobre todo en las huertas y secanos proximos a los tres municipios tierras en las que se cultivan el cereal (trigo, cebada y centeno) y el viñedo, seguido de hortalizas y un buen numero de prados para el ganado, importante fuente de riqueza en Fuente el Fresno y San Sebastian de los Reyes

Tambien tenia importancia en esta epoca la propiedad eclesiastica segun el Catastro de Ensenada suponía el 19% de la tierra cultivada con valores que oscilaban entre el 15% de Alcobendas, el 19% de Fuente el Fresno y el 25% de San Sebastian de los Reyes. Una gran parte de esta propiedad eclesiastica fundamentalmente en manos del clero regular, sera desamortizada junto a la propiedad comunal en el siglo XIX

Por ultimo completa este cuadro de la propiedad en el Antiguo Regimen la importancia de la propiedad nobiliar. El Catastro de Ensenada no la menciona en sus Respuestas Generales y solo se recogen las tierras vultivadas o las dehesas y prados comunales. Esta propiedad nobiliar, sin embargo, ya tenia en el Antiguo Regimen un peso especifico importante estando representada sobre todo por dos grandes fincas el Monte a veces llamado tambien Dehesa de la Moraleja en Alcobendas, y el Monte de la Pesadilla en Fuente el Fresno, actualmente incorporado a San Sebastian de los Reyes, ambas fincas aparecen ya mencionadas en las Relaciones Topograficas de Felipe II en el siglo XVI y son propiedad de la nobleza. En concreto el monte de la Pesadilla del Marques de la Pesadilla y la Moraleja del Duque de Bejar. Ambas fincas tras una larga historia han pasado en los ultimos años a convertirse en sendas urbanizaciones de lujo. Su extension es considerable. La Moraleja tenia en 1773, 1164 fanegas y La Pesadilla, que tambien se extendia por Colmenar Viejo, alcanzaba en Fuente el Fresno 3248 fanegas. Ambas tenian un aprovechamiento radicalmente opuesto al resto de las tierras. El monte tenia aparte de su importancia forestal en cuanto a la corta de leña una orientacion claramente vinculada al ocio de la nobleza, ocio que en aquella epoca se orienta a la actividad cinegetica como en el cercano Monte de El Pardo.

Precisamente esta proximidad de la posesion real de El Pardo va a tener una serie de consecuencias importantes para estos municipios.

Una de ellas fue, el grave perjuicio que sufrio la agricultura de estos tres municipios ya que los animales de los Montes de El Pardo, Viñuelas, La Moraleja y La Pesadilla penetraban frecuentemente en las tierras cultivadas ocasionando numerosos daños, agravados por otra parte, porque estaba vedada su caza y porque las compensaciones por

los perjuicios ocasionados eran escasas. Así durante los siglos XVI, XVII y XVIII son una constante las quejas de la mayoría de los pueblos próximos al Monte de El Pardo o sus vecinos de Viñuelas, Pesadilla y Moraleja, quejas como las reflejadas en las Relaciones topográficas de Felipe II se perdían muchas cosechas porque los venados y otros animales de El Pardo se comían los frutos de la tierra (12), o como la que recoge Tomas Lopez en la Descripción de la provincia de Madrid perteneciente a Alcobendas en la que se indica como la caza es tan nociva a los frutos que muchos vecinos no quieren cultivar el viñedo por el poco o ningún fruto que sacan de su trabajo pues aunque su majestad abona el daño del fruto es imposible tasar el que ocasionan a las cepas de tal modo son tan escasos los frutos que apenas hay para mantener al vecindario la mitad del año (13)

Esta situación dura hasta la reducción del Monte de El Pardo a "coto redondo" como consecuencia de la construcción de una tapia que impidiera el que la caza pudiera salir de él. Pero esta construcción ordenada por Fernando VI va a ir pareja a otra acción: la ampliación de la antigua posesión real por medio de compras y otros sistemas: arrendamiento, donaciones etc. de numerosas fincas vecinas al Monte de El Pardo. Esta política iniciada por Fernando VI y continuada por Carlos III va a tener una importancia capital para estos tres municipios (14) ya que desde la segunda mitad del siglo XVIII va a quedar vinculadas de una manera u otra al Patrimonio Real una serie de fincas de gran extensión que se encontraban en sus respectivos términos municipales.

Por su cercanía a los municipios de Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y Fuente el Fresno, podemos mencionar la incorporación del Monte de Viñuelas en 1751, propiedad de la Marquesa de Mejorada con una extensión de 9.762 fanegas tras el pago de 1.811.503 reales.

En Alcobendas esta política de ampliación supuso la compra del Monte de la Moraleja, con sus 1.164 fanegas, una de las últimas adquisiciones realizadas en este caso por compra al Duque de Béjar con un precio de 1.359.160 reales en 1773.

Sin embargo La Moraleja no fue la única finca de estos municipios que se vinculó al Real Sitio de El Pardo, también quedaron vinculadas al mismo el Monte de la Pesadilla, en Fuente el Fresno y la dehesa de Valdelatas de Fuencarral, con parte de su terreno en el actual término municipal de Alcobendas. En estas últimas dos fincas el sistema empleado no fue la compra de la misma sino el arrendamiento de montes particulares como el de la Pesadilla, perteneciente al Marqués de la Pesadilla, o de bienes de propios, como la dehesa de Valdelatas de los propios de Fuencarral.

Esta situación de la propiedad rural en los tres municipios va a continuar con las mismas características durante los primeros años del siglo XIX hasta que en la tercera década del siglo comienza el proceso desamortizador. La desamortización altera la estructura de la propiedad tradicional y crea las bases para una nueva estructura de la propiedad, que va a ser precisamente la que se enfrente en los años 50 y 70 del siglo XX con todo el proceso de crecimiento urbano acelerado de ambos municipios.

2. La Desamortización.

2.1 Características Generales

Constituye la Desamortización uno de los temas más estudiados por una amplia gama de investigadores que van desde los historiadores a los geógrafos pasando por los economistas, juristas y otros multitud de investigadores que se han ocupado de estudiar su verdadero significado, sus características y consecuencias en diversos campos. Una de las preocupaciones mayores ha sido analizar su papel como mecanismo liquidador de la sociedad estamental así como su importancia como factor de alteración de la propia estructura de la propiedad rural tradicional. Como geógrafos nos interesan ante todo sus consecuencias para la posterior organización espacial tanto a nivel rural como urbano.

En líneas generales se puede señalar que la Desamortización supuso en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes un cambio de la titularidad en la tenencia de la tierra y no tanto una modificación de la propia distribución física de la misma. Numerosos bienes de propios o bienes eclesásticos cambiaron tan solo de manos sin modificarse para nada la estructura agraria. Si en el Antiguo Régimen la propiedad se caracterizaba por un fuerte grado de concentración en unas pocas manos, tras la Desamortización esta característica siguió vigente aunque eso sí, de una manera algo más relajada. Por otra parte, esta conclusión que se pueda obtener del estudio de la Desamortización en ambos municipios, no supone una excepción a lo que sucedió en buena parte de España.

En efecto, según señalan numerosos investigadores la Desamortización supuso la consolidación de una estructura agraria desequilibrada e injusta, entre otras razones porque la manera de llevarla a cabo benefició claramente a las clases más poderosas de la época: la nobleza y la burguesía liberal.

A estas conclusiones llegan también entre los geógrafos y para otras zonas de la provincia de Madrid, los estudios de Josefina Gómez Mendoza y Manuel Valenzuela Rubio, la

primera senala como la concentracion de la propiedad no se atenuo con motivo de las enajenaciones en los pueblos analizados en la campiña del bajo Henares hubo cambios de titularidad en la tenencia de la tierra aunque no una redistribucion revolucionaria de la misma ni una modificacion sustancial de su concentracion en pocas manos (15) Por su parte Manuel Valenzuela Rubio senala a la desamortizacion civil como el origen basico de la gran propiedad y al analizar las consecuencias del proceso de Desamortizacion senala entre ellas el hecho de que apuntala la gran propiedad a costa de los concejiles baldios de uso comun y antiguas propiedades de la Corona (16) en los municipios estudiados en la Sierra de Madrid

En cuanto al volumen desamortizado en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes destaca el importante volumen de tierras afectadas en cifras absolutas 2.019 Ha lo que supone el 22,32% del total de la superficie de ambos municipios Comparando este porcentaje con los señalados por Manuel Valenzuela Rubio o Josefina Gomez Mendoza se pone de manifiesto la importancia que tuvo la Desamortizacion en estos dos municipios (17)

Por otra parte en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes se dio otro hecho en la Desamortizacion que falto en otros municipios cercanos Se trata de que sufrieron los efectos de las tres Desamortizaciones llevadas a cabo en el siglo XIX la Desamortizacion Eclesiastica la Desamortizacion Civil y la Desamortizacion del Patrimonio de la Corona Este hecho como otros que aparecieran en estas paginas reflejan en cierta manera en esta tematica de la Desamortizacion ese papel de zona intermedia o de transicion ente el norte y noroeste de Madrid el Madrid de la Sierra de Guadarrama y su piedemonte o rampa y el Madrid del este o sur La Desamortizacion eclesiastica tiene muy poca importancia en los pueblos de N y NW de la provincia como senala M. Valenzuela mientras que en la campiña del Henares y en los pueblos de toda la periferia E y S en general de Madrid fue muy importante En Alcobendas y San Sebastian de los Reyes aunque no se llegase a los valores de la Campiña del Henares sus cifras indican un peso apreciable de esta Desamortizacion casi ausente en el N y NW y con la Desamortizacion de los bienes del Patrimonio de la Corona podemos senalar algo semejante pero a la inversa ya que mientras que en la Campiña del bajo Henares solo tuvo cierta importancia en San Fernando de Henares en el N y NW de Madrid los Reales Sitios de El Pardo y El Escorial imponian la posibilidad de un mayor peso de esta Desamortizacion

En lo que se refiere a las fuentes empleadas para documentar la Desamortizacion o mejor dicho las diversas medidas desamortizadoras la fuente basica han sido los boletines de Ventas de Bienes Nacionales conservados en el Archivo Historico Nacional Esta fuente recoge practicamente todo el proceso o mejor dicho el mecanismo de la Desamortizacion

Así en ellos aparece en primer lugar el Anuncio de la subasta de las fincas en cuestión con una exposición muy detallada de las características de cada finca (localización, extensión, propietarios y uso) y su tasación y, en segundo lugar, la finalización del proceso con el remate de la finca, su montante y por supuesto el nombre del rematante. Se ha consultado esta fuente de 1536 a 1909 con solo las lagunas existentes en una serie de años (1539, 1540, 1543, 1549), lo que ha permitido conocer con cierto detalle el proceso Desamortizador en ambos municipios.

Otra fuente esencial consultada han sido los Catastros de Rustica de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes del año 1867. La importancia de esta fuente radica en que muestra la estructura de la propiedad rural inmediatamente después del proceso Desamortizador, salvo en el caso de la Desamortización del Patrimonio de la Corona, por otra parte puntual y restringida a una sola finca, La Moraleja.

2.2 La Desamortización Eclesiástica

La Desamortización eclesiástica se inicia con dos medidas tomadas por Mendizábal: el decreto de 19 de febrero de 1536 por el que se declaraba en venta todos los bienes de comunidades y corporaciones extinguidas y los demás que ya estuvieran clasificados como nacionales, y la ley del 29 de julio de 1537 que incorporaba a la Desamortización todos los bienes raíces, rentas y derechos del clero secular.

En cuanto a las formas de pago, la ley establecía dos posibilidades: el abono en dinero efectivo en 15 años de plazo y con un interés del 10% (15).

La Desamortización eclesiástica de Mendizábal perseguía varios fines. En primer lugar era un método para solucionar el gran problema de deuda que tenía España, pero también se intentaba con ello vincular a la causa liberal a la burguesía adinerada y a la aristocracia latifundista, los sectores de la sociedad más favorecidos por los procesos de venta de fincas. Por otra parte se deseaba que una parte importante del campesinado pudiera acceder a la propiedad, y para ello la venta de fincas debería hacerse mediante su división en "suertes". Sin embargo, esto último no se llevó a cabo en numerosos casos, con lo que se reducía considerablemente el abanico de postores a estas fincas. En realidad, la no división en suertes significaba que solamente podrían entrar en las pujas los postores acaudalados, con lo que el acceso e incorporación a la propiedad de un buen número de campesinos se dispuso por completo.

La Desamortizacion eclesiastica en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes se caracteriza por los siguientes hechos

- a) Domina con claridad la Desamortizacion de los bienes del clero regular sobre los del clero secular
- b) El proceso desamortizador se llevo a cabo con rapidez. En 1837 ya se habian vendido la mayor parte de las fincas
- c) Se produce una total concentracion de las ventas en un solo propietario latifundista acaudalado de la zona
- d) La operacion fue ventajosa en cuanto al dinero recaudado

La Desamortizacion eclesiastica supuso en los dos municipios la salida a la venta de tres propiedades y unas pocas fincas urbanas. El total desamortizado asciende a 503 fanegas y 5 celemines. Destaca el predominio casi absoluto de los bienes del clero regular sobre los del clero secular. Estos ultimos se limitan a la venta de algunas capellanias y sobre todo a la venta de una finca urbana de poca extension en Alcobendas (19) en 1844.

La Desamortizacion de los bienes del clero regular consistio en la salida a subasta de tres propiedades pertenecientes al Real Monasterio de San Martin de Madrid al Monasterio de los Angeles tambien de la capital y a los Dominicos de Jesus y Maria de Valverde en Fuencarral.

La primera propiedad pertenecia al Monasterio de San Martin y tenia una superficie muy variada y situada en el municipio de San Sebastian de los Reyes, tanto en el interior de su antiguo termino municipal como en el del antiguo municipio, ya anexionado de Fuente el Fresno.

La propiedad del Monasterio de los Angeles constaba de 116 fanegas y 3 celemines y englobaban 13 tierras situadas tanto en Alcobendas como en San Sebastian de los Reyes.

Por ultimo, con mucha menos importancia, salio a la venta una propiedad compuesta de 2 tierras localizadas en Alcobendas pertenecientes a los Dominicos de Jesus y Maria de Valverde en Fuencarral, con un total de cuatro fanegas.

El proceso desamortizador fue muy rapido en este sentido se sigue la norma general de lo acontecido en la provincia de Madrid puesto de relieve entre otros por Simon Segura y Josefina Gómez Mendoza (20) La mayor parte de las ventas se llevaron a cabo inmediatamente en 1837 y ademas en los primeros meses de 1837 En concreto las fincas del clero regular salieron a la venta en el BOB.V.N. numero 141 (21) En cuanto a la desamortizacion de los bienes del clero secular se produjo como en el resto de la provincia de Madrid despues de las medidas de Espartero del año 1841 La salida masiva de las capellanias diezmos o fincas urbanas se efectuó en 1843 finalizandose el proceso desamortizador en ese año o a principios de 1844 en ambos municipios

En cuanto a la rentabilidad hay que señalar que fue alta ya que el valor en venta de las tierras enajenadas supero e incluso duplico al de la tasación Asi la finca del Monasterio de San Martin que fue tasada en 42 392 reales llevo en la subasta a un precio de remate de 90 000 reales y la del Monasterio de los Angeles paso de una tasacion de 12 377 reales a un remate de 29 000 reales Es decir la Administracion logro con estas ventas recaudar el 215% del dinero previsto lo que demuestra el interes de la demanda por estas tierras en venta Sin embargo la rentabilidad fue menor en cuanto a los bienes del clero secular alcanzando tan solo el 72% del dinero previsto (22)

Una ultima cuestion por lo que respecta a la desamortizacion en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes es que se produjo una total concentracion de las compras en un solo propietario o comprador Las tres fincas desamortizadas pasaron a manos de D. Ramon Perdiguero, labrador acaudalado de Alcobendas (23) Por otra parte hay que señalar como una de las razones fundamentales para esa concentracion de las compras el hecho de que las fincas no se repartieran en 'suertes' sino que salieran a subasta sin lotificar con lo que se limito considerablemente la posibilidad de acceder a las ventas a una buena parte de los campesinos o labradores menos acaudalados que no podian llegar a competir nunca con los anteriores.

2.3 La Desamortizacion Civil

La Desamortización Civil tuvo una importancia considerable en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes debido a la extension que tenian en ambos municipios los bienes comunales Fue precisamente esta Desamortizacion civil y no tanto la eclesiastica o la del Patrimonio de la Corona la que alteró la estructura de la propiedad tradicional.

La Desamortizacion Civil tiene su fecha de inicio en la Ley General de Desamortizacion del 1 de mayo de 1855 conocida con el nombre de Ley Madoz y supuso el comienzo del

proceso de enajenación de los bienes de propios y de comunes de los municipios. De entre los bienes de propios quedaban exceptuados por el artículo segundo de la citada ley los terrenos para los que se demostró su aprovechamiento común desde 1837 a 1855 así como una serie de montes poblados con ciertos espacios de arbolado a proteger, así como las dehesas boyales que tuviesen ganado de labor. Esta última excepción es importante porque permitió que se conservase la dehesa Nueva de San Sebastián de los Reyes por parte del municipio.

El mecanismo empleado en la Desamortización Civil era simple. Las fincas se sacaban a la venta a medida que fueran reclamadas por los posibles compradores o bien por disposición del gobierno. Estas fincas salían a subasta una vez tasadas de forma global o divididas en "suertes". A pesar de los deseos de que se procediera a la mayor división posible de las fincas, ello no se llevó a cabo en muchos casos, con lo que uno de los propósitos de la Desamortización, el intento de que accedieran a la propiedad un buen número de campesinos o labradores de pocos recursos económicos, no se pudo realizar.

En cuanto a las formas de pago, este se hacía en metálico abonando el rematante el 10% al contado y el resto a plazos durante catorce años. Mucho se ha comentado sobre las consecuencias de esta desamortización en la economía municipal. Por regla general se admite el carácter negativo en la misma, incluso se llega a hablar de despojo o expolio de la propiedad municipal. Desde luego los municipios perdían una parte importante de su Patrimonio y a cambio solo recibían el 50% del producto de las ventas, pero no en metálico sino en títulos de deuda pública consolidada al 3%. Ante la devaluación de estos títulos en la segunda mitad del XIX no se puede decir que los municipios salieran beneficiados por la Desamortización. Además siempre se perdía el 20% de lo recaudado, que iba a parar a las arcas del Estado para solucionar otros problemas, como la situación de bancarrota de la Hacienda Española o para poder financiar como señala Josep Fontana (24) la construcción ferroviaria, y no para intentar modificar una estructura agraria tradicional, atrasada y poco rentable.

La Ley de Madoz de 1855 se suspendió en 1856 con la llegada de los moderados al poder; por ello el año 1857 no aparece en el proceso de desamortización. Sin embargo en octubre de 1858 fue de nuevo impuesta por O'Donnell.

La Desamortización Civil en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes afectó tanto a las fincas rústicas de los bienes de propios como a las fincas urbanas. En concreto salieron a la venta 50 fincas rústicas con una superficie total de 3 652 fanegas y 12 fincas urbanas con un total de 2 233 49 metros cuadrados. El valor de la tasación ascendía globalmente a

1396 453 reales y el remate fue de 1902 425 reales, es decir una rentabilidad menor que la de la Desamortización eclesiástica pues aquí se recaudo con las ventas el 136 2% del dinero previsto en oposición al 216% de la Desamortización Eclesiástica aunque hay que matizar y diferenciar claramente entre las ventas de fincas rústicas y la venta de fincas urbanas ya que en estas la rentabilidad del proceso desamortizador fue mucho mayor, el 253%, que en las primeras 110 3%.

En el cuadro número III-24 aparece con detalle el número de fincas desamortizadas con su extensión y los valores que alcanzaron tanto en la tasación como en el remate

Lo primero que se pone de manifiesto sin duda alguna es el ritmo de la Desamortización, la mayoría de las fincas se desamortizaron en 1859 es decir prácticamente inmediatamente después de la reanudación del proceso desamortizador ordenado por O'Donnell. El proceso de Desamortización en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se caracteriza por su rapidez, prácticamente en ese año de 1859 se terminan quedando solo algunas pequeñas fincas que se rematarán en 1860 y 1861. Esta rapidez del proceso se asemeja al producido en los municipios de la Campiña del Henares donde el grueso de la Desamortización también se centra en 1859, estando prácticamente concluido en 1862 (25).

En cuanto al ritmo del proceso hay una diferencia clara entre las propiedades rústicas y las urbanas. La Desamortización de las fincas urbanas pertenecientes a los bienes de propios de ambos municipios fue mucho más temprana. De las 12 fincas afectadas 10 fueron rematadas en 1856 y las dos restantes en 1858 y 1859. La mayoría de estas fincas pertenecían a los propios de Alcobendas, tres fincas, y de San Sebastián de los Reyes, 9 fincas y se arrendaban a particulares regularmente. Con la Desamortización pasaron a manos de los labradores más acaudalados de ambos municipios. El interés por ellas se pone de manifiesto por dos hechos, en primer lugar por la prontitud con la que se realiza su Desamortización y en segundo lugar por lo alto de los remates en comparación con su tasación. El proceso de desamortización fue mucho más rentable en las fincas urbanas que en las fincas rústicas, ya que como se ha señalado anteriormente se recaudo con las ventas de las fincas urbanas el 253% del dinero previsto en oposición del 110 3% de las fincas rústicas.

En cuanto a la desamortización de las fincas rústicas de los bienes de propios ya se ha señalado anteriormente como la venta de las fincas fue muy rápida, acabándose el proceso desamortizador en 1861, destacando el año de 1859 como el de mayor incidencia desamortizadora. En el cuadro número III-25 se refleja este ritmo anual de ventas. El proceso comienza en 1856 con la venta de una finca en Alcobendas de una considerable extensión, 525 fanegas, lo que representa el 14 3% de toda la superficie desamortizada pero

solo el 3.4% de los remates por su escaso valor al ser un baldio alejado del pueblo y poco rentable (26). El año 1857 supuso un parón en el proceso de ventas claramente vinculado a la suspensión de la ley de 1855 en octubre de 1856 al llegar los moderados al poder. En 1858 se reanudan las ventas afectando a cuatro fincas, el 9.3%, con una extensión del 2.3% con respecto al total desamortizado y del 12.74% de lo rematado (27). Es 1859 el año clave de la Desamortización Civil en ambos municipios. En este año se venden las principales fincas: la dehesa de Valdelamasa y la dehesa Vieja de San Sebastián de los Reyes, representando las ventas de este año el 55% de las fincas (28 fincas) con el 30% de toda la superficie desamortizada y el 52% de los remates. Es decir, prácticamente podemos hablar de una concentración de las ventas en un solo año. A partir de 1860 las ventas disminuyen claramente destacando en 1860 la venta de una finca: el prado de Villanueva en las orillas del Jarama, que aunque solo supone el 2.5% de la extensión total, llega a representar el 20.5% de todos los remates debido a su alta tasación y remate por su gran valor como tierra dedicada a cultivos de huerta y prados.

Un segundo aspecto importante es la forma de salir las fincas a la venta. De las 50 fincas solo 5 salieron a la venta divididas en 'suertes'; el resto fue sacado sin dividir siguiendo las indicaciones de las Comisiones Municipales. Esto beneficia claramente a los labradores más acaudalados, que fueron los que pudieron acceder a la compra de la mayoría de estas fincas. Además, en las fincas divididas en 'suertes' en un buen número de casos se alcanzaban tasaciones muy superiores a las de otras fincas sin dividir, lo que también iba en beneficio de esos campesinos acaudalados, y así se pone de manifiesto en numerosas fincas como la dehesa de Valdelamasa u otras.

Un tercer aspecto importante es conocer los beneficiados por el proceso desamortizador. En principio destaca el hecho de que se ha producido una fuerte concentración personal de las compras. En el cuadro número III-26 se aprecia como ocho compradores representan el 38% de todos los remates y el 79% de toda la superficie desamortizada, mientras que el 52% de los compradores se tienen que conformar con el 21% de la superficie y el 32% de toda la cantidad rematada. Estas cifras permiten acercarnos a la conclusión de que realmente la Desamortización Civil en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes más que modificar la estructura agraria produciendo una redistribución más justa de la tierra, lo que ocasiono, en general, ha sido un simple cambio en la titularidad de las fincas, pasando a manos de labradores acaudalados de ambos municipios o de otros municipios, así como a grandes compradores de la nobleza o burguesía enriquecida de la capital, con lo que incluso se favorecía la concentración de la propiedad.

En cuanto a la residencia de estos compradores y su clasificación social los Boletines Oficiales de Venta de Bienes Nacionales ofrecen solo una información muy esquemática reduciéndose en la mayoría de los casos a reflejar la residencia del rematante. Afortunadamente el rematante coincide con el verdadero beneficiado con la compra, y podemos llegar a una serie de conclusiones en este sentido.

El cuadro número III-24 expresa a las claras la residencia de los compradores de las fincas rústicas desamortizadas en los dos municipios. Si tenemos en cuenta solo el número de propietarios, se observa como los residentes en ambos municipios suponen el 45,3% de todos los propietarios, destacando sobre todo los residentes en San Sebastián de los Reyes el 37%. Destaca así mismo la importancia de los residentes en el cercano Colmenar Viejo con el 23% de los propietarios, porcentaje que supera claramente al de Alcobendas. Los propietarios residentes en Madrid suponen el 14%, pero sin embargo tienen una importancia básica ya que han sido los grandes beneficiados sin duda alguna por la Desamortización por la superficie adquirida. También es superior el porcentaje de propietarios de Madrid que el del mismo Alcobendas.

Si tenemos en cuenta ya no el número de propietarios sino realmente la superficie comprada, el cuadro pone de manifiesto el peso mayoritario de los propietarios de la capital con el 80% de la superficie y el 63,2% de la cantidad rematada. Evidentemente hay que señalar la incidencia que presenta en todos los cuadros elaborados el hecho de que tanto la dehesa de Valdelamasa como el baldío situado al Norte de Alcobendas e inmediatamente situado al sur de la anterior finca, pasaran casi en su totalidad a un comprador de Madrid Don Luis Guithon, ya que solo sus compras representan el 66% de toda la superficie y el 46% de toda la cantidad rematada. Tras Madrid y a mucha distancia en cuanto al número de fanegas compradas se sitúan los propietarios de Colmenar Viejo con el 9,3% de superficie en venta.

En cuanto a la clasificación social de los compradores no es fácil su análisis con los datos que nos aportan los BOVBN. Sin embargo, y utilizando los datos del Catastro de Rústica de 1867 de ambos municipios, se puede señalar como a la mayor parte de los compradores de Colmenar Viejo, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se les puede considerar como labradores que tenían un peso específico importante en la zona, y que la Desamortización sirvió para enriquecerlos aun más. En cuanto a los residentes en la Capital, podemos distinguir entre aquellos que eran también labradores que tenían parte de sus propiedades en esta zona próxima a Madrid y otros dos compradores: Luis Guithon, vinculado a la nobleza y sin ningún tipo de interés agrario en la zona, y Vicente Ferrer de

Silva agente especulador que tanto compra para el como para luego ceder a otros propietarios

Para concluir con este capítulo sobre la Desamortización Civil vamos a comentar algunas de las ventas más importantes llevadas a cabo en ambos municipios

La finca desamortizada más importante por su extensión que pertenecía a los propios de Madrid, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes era la Dehesa de Valdelamasa. Estaba situada inmediatamente al sur del Monte de Viñuelas y su uso tradicional se orientaba para servir de pasto para el ganado. Esta dehesa se extendía tanto por el término municipal de Alcobendas como por el de San Sebastián de los Reyes y su extensión era de 1 549 fanegas y 43 celemines. En el B.O.B.V.N. número 123 del jueves 3 de septiembre de 1859 aparece una descripción detallada de la misma en cuanto a su uso y localización. La dehesa salió a la venta en ese año de 1859 y lo hizo dividiéndose en 8 suertes que oscilaban entre las 156 fanegas y las 324 fanegas. Esta división en suertes no condujo precisamente a que no se produjera una concentración de las compras; sucedió lo contrario: las suertes fueron tasadas entre unos valores que oscilaban entre los 47 000 reales y los 101 066 reales. Evidentemente el tamaño y tasación de las suertes era lo suficientemente alto como para impedir el acceso a las mismas de un buen número de posibles compradores. La tasación final de la dehesa alcanzó los 582 791 reales y el remate ascendió a 655 500 reales pasando a manos de Don Luis Guithon, propietario acaudalado residente en Madrid y que no tenía ningún interés en mejorar la calidad agrícola de la finca ya que su uso se orientó hacia el ocio o esparcimiento de su propietario sobre todo en la actividad cinegética apareciendo ya en 1867 y en 1875 claramente cartografiado en el Mapa Topográfico su Palacio y dependencias nuevas y un escaso uso agrícola en el Catastro de 1867 (25).

Una segunda finca importante también por su extensión pero no por su valor, era un baldío para el que se subraya en el correspondiente B.O.V.B.N. su carácter de terreno "inculto, sin arbolado ni matorral", terreno perteneciente a los propios de Alcobendas, situado al sur y al oeste de la anterior dehesa de Valdelamasa. Este baldío tenía una extensión de 525 fanegas y su remate fue de 52 500 reales, valor bajo que se correspondía también con una baja tasación. La causa de ello era la precariedad del terreno, que llevó incluso a la propia Comisión Municipal a no dividirlo en "suertes". La finca pasó como la dehesa de Valdelamasa a la propiedad de Don Luis Guithon.

La tercera finca importante desamortizada fue la dehesa Vieja de San Sebastián de los Reyes. No se debe confundir esta Dehesa Vieja con la Dehesa Nueva; esta última, como consecuencia del artículo 2º de la ley de Madoz, fue exceptuada de la Desamortización por su

condicion de Dehesa Boyal y continuara hoy en dia perteneciendo al patrimonio municipal de San Sebastian de los Reyes

La Dehesa Vieja de San Sebastian de los Reyes conoció un proceso desamortizador diferente del producido en la mayoría de las fincas. Tenia una extension de 306 fanegas y su valor era superior al de las dos fincas anteriores. Sus tierras desde antiguo se dedicaban a la labranza cereal y vid en concreto eran tierras relativamente proximas al pueblo y de mejor calidad para la agricultura. El proceso desamortizador se caracterizo por la gran division en suertes llevada a cabo. La dehesa fue dividida nada menos que en 112 suertes con una extension que oscilaba entre una fanega y diez fanegas aunque la norma general fueron las suertes de menos de 4 fanegas con tasaciones entre 150 reales para las suertes de 1 fanega a los 2 250 reales de 10 fanegas pasando por los 300 reales por 4 fanegas.

La Desamortizacion de la finca se llevo a cabo en 1559 en su totalidad alcanzando un valor total en subasta de 233 350 reales. Las suertes fueron adjudicadas con valores que iban desde los 225 reales a los 5 400 reales con la muy comun de 720 reales para las cuatro fanegas.

En cuanto a los compradores se destaca el hecho de que a pesar de la gran division de la finca en 112 suertes se produjo una concentracion de las compras en pocas manos. El cuadro numero III-24 es expresivo en este sentido. Hubo 29 compradores pero solo cuatro de ellos los que compran mas de 30 fanegas concentran el 51% de la superficie el 51% de las suertes y el 47% de toda la tasacion y si nos fijamos solo en las que compraron mas de 10 fanegas los resultados son elocuentes 10 propietarios compran el 36% de la superficie el 75% de las suertes y con un valor del 53% de toda la tasacion (29).

Una cuarta finca importante desamortizada fue un prado situado en el antiguo termino municipal de Fuente el Fresno, situado en las cercanias del rio Jarama. Este prado tenia una extension de 250 fanegas y fue desamortizado en 1559. El prado se dividió como la Dehesa Vieja en 'suertes' en concreto en 14 suertes de 20 fanegas cada una. Tambien en esta finca se produjo una fuerte concentracion en las compras ya que un solo comprador, Antolin Colmenar, compró nada menos que 10 suertes con un total de 200 fanegas, es decir el 71.4% de toda la extension de la finca.

Una concentracion similar se dió en la desamortizacion de otra finca situada tambien en el antiguo termino municipal de Fuente el Fresno, en el paraje conocido como Prado de Villanueva, cerca del rio Jarama. Esta finca de 50 fanegas que pertenecia a los propios de Alcobendas fue dividida en 20 suertes y su desamortizacion se produjo en 1858 (B O B V N

nº 3 julio 1855) La concentracion se constata con claridad ya que un solo comprador, Ramon Aguado, labrador acaudalado de Alcobendas, compro 10 suertes es decir la mitad de toda la finca, ya que las suertes tenian una extension de 4 fanegas pero ademas un segundo comprador, Vicente Alvarez, compro 4 suertes 16 fanegas con lo que dos propietarios poseian el 70% de la finca.

Para terminar señalar la desamortizacion de una quinta finca tambien situada en el antiguo termino de Fuente el Fresno y perteneciente a los propios de Alcobendas. Esta finca localizada en el paraje Prado de Villanueva, tuvo un proceso de desamortizacion semejante a la anterior. Con 94 fanegas fue dividida en 12 suertes de las que un solo comprador, Evaristo Echavaud, adquirio 7 suertes lo que incide en esa concentracion de las compras en unas pocas manos a pesar incluso de la division de las fincas en suertes.

2.4 La Desamortizacion del Patrimonio de la Corona

Para terminar el cuadro de la Desamortizacion en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes, se debe mencionar la Desamortizacion del Patrimonio de la Corona, ya que esta aunque no tuvo una gran importancia en ambos municipios por el numero de fincas si la tuvo por la extension de la unica finca desamortizada. En concreto la desamortizacion llevada a cabo como consecuencia de la ley de 18 de Diciembre de 1869 aprobada por las Cortes Constitucionales salidas de la Revolucion de 1868, supuso la desvinculacion de los bienes de la Corona de la finca de La Moraleja.

Esta finca, como ya se ha señalado, fue incorporada al Real Sitio de El Monte de El Pardo en la segunda mitad del siglo XVIII, como consecuencia de la politica de ampliacion y cerramiento de esta Real Posesion llevada a cabo por los Borbones. Se trataba de un monte adhesado de encinas y monte alto, en algunas fuentes se la considera como dehesa y no como monte, muy poco cuidado, que se utilizaba como cazadero y como tal fue incorporado al Real Sitio de El Pardo, al igual que habia sucedido con el cercano Monte de Viñuelas.

Con la ley de 1869 tanto el Monte de Viñuelas como La Moraleja salieron a subasta, cumpliéndose con un proceso desamortizador que, incluso, ya tenia un precedente en 1820, cuando un Real Decreto del gobierno liberal de esos años cedia al Credito Publico La Moraleja. Sin embargo este primer intento desamortizador no tuvo exito (30).

Tanto La Moraleja como el cercano Monte de Viñuelas salieron a subasta en 1870 (31). La Moraleja se tasó en 111.512 ptas, una cantidad muy baja teniendo en cuenta la extension de la finca 437.92 Ha. lo que da una idea del mal estado en el que se encontraba. El remate de

la finca ascendía a 112 500 ptas lo que indica una escasa rentabilidad de la operación ya que recaudo solo el 100,6% del dinero previsto cifra muy inferior a los resultados obtenidos con la desamortización eclesiástica y civil

En cuanto al rematante, en el BOVBN aparece el nombre de A. Urzaiz, pero no creemos que fuera el auténtico propietario. En la segunda mitad del siglo XIX y a comienzos del siglo XX en documentos aparece la finca vinculada claramente a la nobleza y en concreto al Marqués de Cubas. Por lo tanto es posible que se trate de un agente que remato por encargo, hecho por otra parte normal, en el proceso de desamortización llevado a cabo en los Reales Sitios de El Pardo y El Escorial (32)

Por último señalar que la finca fue vendida sin dividirse en suertes o lotes con lo que evidentemente la posibilidad de que se modificase la estructura de la propiedad ya existente era mínima. En realidad lo que sucedió fue un simple cambio en la titularidad de la finca y no una redistribución que pudiera haber modificado su propia estructura agraria. La finca una vez desamortizada siguió teniendo un uso pobre (leña, carbón, caza) hasta que en los años cuarenta surge como una alternativa altamente rentable su transformación en suelo urbano revalorizándose rápidamente sobre todo por su proximidad y accesibilidad a una ciudad en rápido crecimiento como Madrid.

2.5 Las consecuencias de la Desamortización

En las líneas anteriores hemos analizado las características de las tres desamortizaciones que se han sucedido a lo largo del siglo XIX en los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, e incluso se han adelantado una serie de consecuencias sobre la estructura de la propiedad de ambos municipios. Pero concretando algo más estas conclusiones cabría preguntarse si realmente la Desamortización supuso un cambio importante en esa estructura de la propiedad tradicional, si se produjo una modificación en la propia estructura agraria de la zona. Para ello contamos con una serie de fuentes que nos permiten conocer de una manera clara la realidad rural de ambos municipios tras la Desamortización.

Para esta tarea de reconstrucción, además de los diferentes Amillaramientos y Cartillas de Evaluación existente en la segunda mitad del siglo XIX disponemos de una fuente esencial: el Catastro de Rustica de ambos municipios realizado en el año 1867.

La ventaja primordial del Catastro estriba precisamente en el año de su elaboración, bastante próximo a la finalización del proceso desamortizador. El único inconveniente de la

fecha es precisamente que no refleja la incidencia de la Desamortización del Patrimonio de la Corona iniciada unos años mas tarde. Sin embargo se trata de un inconveniente de poca importancia porque esta Desamortización solo supuso el cambio de propietario de la finca de La Moraleja fue simplemente un cambio en el titulo de propiedad de la tenencia de la tierra y no altero la estructura de la propiedad. Mas importancia tiene el que en el Catastro de Rustica de San Sebastian de los Reyes aun no se refleja la estructura de la propiedad del antiguo municipio de Fuente el Fresno. Pero el gran peso de las fincas de el Monte de la Pesadilla y el Montecillo que practicamente suponian mas del 70% de todo el antiguo termino municipal facilita mucho la investigacion de la estructura de la propiedad.

La primera cuestion importante es constatar si la Desamortización ha provocado una modificación de las características que tenia la estructura de la propiedad tradicional. Evidentemente la Desamortización supuso la liquidación de la sociedad estamental pero en lineas generales no consiguio modificar la estructura de una propiedad que se caracterizaba por su desequilibrio. En realidad lo que sucedio en gran parte fue simplemente un cambio de titularidad de la propiedad y no una redistribucion de la misma con lo que la estructura de la propiedad tras la Desamortización siguio caracterizandose por su desigualdad. En el cuadro numero II-2 se refleja claramente este hecho. Asi se observa como en Alcobendas solo el 1.5% de los propietarios poseian mas del 40% de la superficie y en cambio los propietarios con menos de 1 Ha suponian el 39.5% de todos los propietarios y poseian el 0.5% de la superficie total del termino municipal. En cuanto a San Sebastian de los Reyes la situacion es similar el 1.4% de los propietarios disponen del 3% de toda la superficie mientras que el 43.6% de los propietarios solo poseen el 1.4%. Por fin en el antiguo termino municipal de Fuente el Fresno solo dos propietarios engloban al 70% de toda la superficie. Si a estos porcentajes le sumamos el intervalo inmediatamente inferior o superior segun el caso la situacion de una estructura de la propiedad en la que prima la desigualdad entre una importante gran propiedad y una amplia pero poco significativa por la superficie que controla pequeña propiedad se hace aun mucho mas patente. Asi en Alcobendas con menos de 2.5 Ha se encuentra el 55% de los propietarios con solo el 3.2% de la superficie y en San Sebastian de los Reyes los valores son del 62% de propietarios con menos de 2.5 Ha con el 5% de la superficie y el 3.5% de propietarios con mas de 50 Ha y el 53.2% de la superficie.

Es decir que la Desamortización mas que modificar esa estructura injusta de la propiedad consolida la gran propiedad a costa de los bienes de propios de los dos municipios de las antiguas fincas del clero regular y de las procedentes del Patrimonio de la Corona y la consolida en un doble sentido. Primero porque la mayor parte de las grandes fincas pertenecientes a la nobleza o a los labradores ricos de ambos municipios no son

desamortizados y en segundo lugar porque la mayor parte de las grandes fincas procedentes del clero, la Corona o de los propios, pasaron a manos de grandes propietarios tanto de la nobleza como burgueses madrileños como de los propios labradores acaudalados residentes en esos dos municipios o Colmenar Viejo y Madrid con lo que consolidaron aun mas su posicion, ya que solo estos tres tipos de propietarios podran acceder a la compra de unas fincas que alcanzaban tasaciones demasiado altas al no ser divididas en "suertes" o al dividirse en suertes demasiado grandes a las que no podian llegar el resto de los pequeños propietarios.

Otro punto importante es que tras la Desamortizacion una buena parte de la superficie de ambos terminos municipales siguio perteneciendo a propietarios que residian fuera de ambos municipios. Segun el cuadro numero III-24 casi el 90% de la superficie desamortizada pasara a propietarios de Madrid, Hortaleza y Colmenar Viejo, a los que habria que sumar las grandes propiedades rusticas de la Pesadilla o de La Moraleja totalmente desvinculadas de ambos municipios y con una utilizacion economica muy diferente al resto de los dos terminos municipales (montes cazaderos de escaso valor agricola y ganadero).

Una tercera conclusion evidente es la reduccion considerable de los bienes de propios de los dos municipios, reduccion mucho mayor en Alcobendas ya que en San Sebastian de los Reyes la Dehesa Nueva consiguio ser exceptuada de la desamortizacion para pasar a integrarse hasta hoy dentro del patrimonio municipal como Dehesa Boyal.

Como consecuencia tambien de la Desamortizacion hay que reflejar el aumento en ambos municipios de la superficie agricola. Sin embargo ese aumento aunque considerable, fue mucho menor del que realmente se podria esperar del total desamortizado. Esto es asi porque un buen numero de fincas desamortizadas no se labraron precisamente por las propias caracteristicas de los compradores. La Moraleja, comprada por un unico comprador, no supuso la puesta en cultivo de sus tierras, sino que estas siguieron dedicandose al antiguo uso de "lena, carboneo y caza". La dehesa de Valdelamasa y el baldio situado al sur de la misma, que pasaron a Don Luis Guithon, siguieron con el mismo uso que habian tenido anteriormente. El aumento de la superficie agricola se produjo en base al resto de las fincas desamortizadas y como un deseo de los compradores de recuperar en el menor plazo posible la inversion realizada.

Por ultimo senalar que otra de las grandes perjudicadas fue la ganaderia. Este hecho, puesto de manifiesto en otras zonas de la provincia (33) tambien se refleja en Alcobendas y en San Sebastian de los Reyes. En ambos municipios el ganado dominante, el ganado lanar, sufre un retroceso importante en la segunda mitad del siglo, retroceso mucho mayor en

Alcobendas, quizás porque en San Sebastián de los Reyes la dehesa boval no desamortizada consiguió fijar aun una importante cabaña de ganado lanar. Sin embargo desde el último cuarto del siglo XIX también experimento el municipio un descenso grande en su cabaña (34)

3. La estructura de la propiedad rústica ante la urbanización.

3.1 Las fuentes de estudio

A lo largo de los capítulos anteriores se ha analizado la estructura de la propiedad en el pasado, en el Antiguo Régimen, y se ha puesto de relieve la importancia del proceso desamortizador llevado a cabo en el siglo XIX en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes como configurador de la estructura actual de la propiedad.

Siguiendo con el análisis de la propiedad rústica, uno de los temas básicos en todo estudio sobre producción de suelo urbano es, sin duda alguna, el conocimiento de las características del espacio rural periurbano inmediatamente antes de ser transformado en suelo urbano o industrial. La existencia de una mayor o menor concentración de la propiedad, la posible dominación del espacio rural por personas físicas o jurídicas ajenas al mismo, hecho palpable en ambos municipios, y la morfología rural (superficie y tamaño de las parcelas, infraestructura de caminos rurales, etc.) con su influencia clara en el actual parcelario, reflejo de un crecimiento urbano apenas planificado, cuyas únicas directrices eran, en general, las derivadas de una apoyatura en una mínima infraestructura ya existente, la rural, son temas fundamentales para conocer ese proceso de transformación del suelo rústico.

Basicamente contamos como fuente primordial para el análisis de la propiedad rústica en este momento con el Catastro de la Riqueza Rústica de ambos municipios. Por la fecha de su puesta al día, 1956, año muy cercano al comienzo del desarrollo urbano industrial de la zona, es una fuente de inestimable valor y se completa con la fotografía aérea de 1957. También han sido consultadas otras dos fuentes más limitadas, ofrecidas por la antigua C.O.P.L.A.C.O. Se trata de un listado de propietarios de más de 50 Ha y personas jurídicas, y una relación del número de propietarios por intervalos de superficie. Estas dos últimas fuentes presentan el problema de que solo hacen referencia al suelo rústico y en una fecha reciente, por lo que una buena parte de las parcelas ya transformadas en suelo urbano o industrial quedan al margen de ellas (35).

El Catastro de Rustica constituye por su finalidad y estructura la fuente mas importante para el analisis del espacio rural. Por su finalidad juridica, fiscal y estadistica puesta de manifiesto desde su creacion en 1906, se configura como una fuente completa por su informacion recogida en una serie de documentos (hojas catastrales, cédulas de propiedad, etc.) a los que se suma una planimetria que le da un gran valor como fuente de estudio de la morfologia rural.

El Catastro nace con la ley de 1905 de la necesidad de una informacion rustica por motivos claramente fiscales. Sus antecedentes se pueden remontar a los diversos Expedientes de Hacienda y a las Relaciones Topograficas de Felipe II en el siglo XVI, como al Catastro de la Ensenada en el siglo XVIII. Pero el antecedente mas inmediato es el sistema de amillaramientos nacido al amparo de la ley de 1845 que creaba para todo el Estado la Contribucion Territorial Rustica y Pecuaria.

Segun la ley de 1905 configuradora del Catastro, se formaria en dos fases: el Avance Catastral y Catastro Topografico Parcelario, tras la depuracion del Avance. El primero consistia en el levantamiento del plano de cada municipio y su division en poligonos y parcelas, al igual que la descripcion literal de estas ultimas. La posterior depuracion de esta informacion y el levantamiento de planos topograficos a cargo del Instituto Geografico daria lugar a la elaboracion del Catastro Parcelario.

Desde su nacimiento, por lo tanto, queda configurado como un catastro de producto parcelario basado en el concepto fisico de la parcela. Sin embargo, las leyes de la Reforma Tributaria de 1957 y 1964 intentan superar este concepto tradicional por el de explotacion, mucho mas cercano a la realidad.

En cuanto a la informacion que podemos obtener del Catastro de Rustica, la podriamos clasificar en los siguientes temas:

a) Informacion topografica:

Tanto los planos parcelarios del Instituto Geografico como los de las Delegaciones de Hacienda permiten la localizacion exacta de subparcelas, parcelas y poligonos, y su extension. Estos planos son de dos tipos, los denominados planimetricos a escala 1:25 000, en los que se delimitan los poligonos dentro del municipio y los planos parcelarios a escala 1:5 000 o 1:2 000 de cada poligono, donde se detallan las parcelas.

b) Informacion juridica:

Es bastante escasa, pues se limita tan solo al nombre del propietario y su vecindad.

aunque suficiente para conocer la estructura de la propiedad

c) Información agronomica

Datos referidos al uso de la parcela y sus posibles cambios a lo largo del tiempo en cuanto a tipo de cultivos, evolución de la superficie cultivada, etc.

d) Información economica

Se recoge solo en la documentación catastral de las Delegaciones de Hacienda y constituyen la base para el establecimiento de la Contribución Territorial Rustica Pecuaria. En este sentido los dos datos basicos que se señalan son los de renta y base imponible.

Toda esta información se recoge en una serie de documentos de dos tipos: planimetricos, esenciales para la correcta localización de las propiedades y por lo tanto para todo el analisis de la morfología agraria, y en segundo lugar las denominadas hojas (hoja catastral, cédulas de propiedad, padrones y hojas de conservación), basicas para todo el estudio sobre utilización del suelo, estructura de la propiedad y valoración economica de la misma (renta y gravamen).

Para Alcobendas y San Sebastian de los Reyes se ha logrado consultar el Catastro de Rustica puesto al día en el año 1956. En líneas generales se encuentra en un buen estado de conservación y además, a pesar de estar puesto al día en 1956, su información alcanza hasta finales de los años 70, ya que todo cambio en la titularidad de las parcelas aparece reflejado tanto el propietario antiguo como el actual y la fecha de compraventa o transmisión, hecho importantísimo para conocer un buen número de estrategias de propietarios del suelo y promotores antes de la conversión del suelo rustico en urbano.

De menor importancia, aunque interesante por su información, se han consultado igualmente los listados de propietarios de mas de 50 Ha y personas jurídicas de cada municipio aportados por la COPLACO. En estos listados, mas modernos que el Catastro aunque con una información mas limitada, aparece el nombre del propietario o persona jurídica con propiedades en el municipio, la superficie total de cada propietario y el número de asientos de cada uno de ellos. Se trata de un estudio meramente cuantitativo del que no se puede deducir la localización de las parcelas ni el grado de concentración de las mismas. Por otra parte la información es limitada porque hace referencia unicamente al suelo rustico a finales de los 50, cuando ya se habia producido una importante transformación del mismo en urbano o industrial, sobre todo en todo el sector mas cercano a ambos pueblos.

Completa estos listados una Relacion del numero de propietarios por intervalos de superficie. En esta relacion se incluye la superficie computable total, el numero de asientos a intervalos de su superficie desde 0.1 Ha. indicandose en cada uno de ellos el numero de propietarios que poseen un total de superficie dentro del intervalo.

3.2 La estructura de la propiedad: oposicion entre Gran Propiedad y Pequeña Propiedad

Tanto los datos elaborados a partir de los dos Catastros de Rustica como los obtenidos de los listados de propietarios suministrados por la COPLACO, ponen de manifiesto una clara oposicion entre una gran propiedad, publica o privada, de gran peso en ambos municipios y cuyo origen en gran medida se puede rastrear incluso hasta la epoca bajomedieval y la pequeña propiedad, importante por el volumen de propietarios pero en cambio poco significativa por la superficie que controlan.

El cuadro numero 11 pone de manifiesto esta contrastada estructura de la propiedad. En San Sebastian de los Reyes el 55.75 % de los propietarios solo posee el 4.02% de la superficie, mientras que el 2.09% posee nada menos que el 55%. En Alcobendas las cifras tambien significan el mismo hecho: el 60.2% posee el 5.3% en oposicion a un 0.69% con el 39% de la superficie total. Pero este hecho aun es mas evidente si acumulamos algunos intervalos. Si consideramos pequeña propiedad a la propiedad por debajo de 10 Ha. los porcentajes alcanzan valores aun mas significativos: asi en San Sebastian de los Reyes con menos de 10 Ha. se sitúan el 80.08% de los propietarios (306) y en Alcobendas el 55.31% (370) controlando tan solo el 21.53% y 19.7% de la superficie.

En cambio si a los propietarios de mas de 100 Ha. les sumamos los de 50 a 100 Ha. las cifras serian: el 4.7% (19 propietarios) y el 2.99% (13 propietarios) controlan el 67.69% y el 54.21% de la superficie de San Sebastian de los Reyes y Alcobendas respectivamente.

Si utilizamos como criterio o indicador el numero de parcelas o la relacion entre numero de parcelas y numero de propietarios volvemos a encontrar esta disparidad de cifras. Los propietarios con menos de 10 Ha. poseen el 23.78% y el 39.9% de las parcelas de San Sebastian de los Reyes y Alcobendas, lo que supone una media de superficie muy pequeña por parcela: 0.91 Ha. y 1.02 Ha. respectivamente, mientras que los propietarios de mas de 100 Ha. alcanzan valores de 19.99% y el 10.36% de las parcelas con medias de superficie por parcela de 5.36 Ha. y 7.5 Ha. para San Sebastian de los Reyes y Alcobendas.

Evidentemente la existencia de una serie de grandes fincas en manos de la nobleza, las inmobiliarias, el Estado y los propios ayuntamientos impone esta dicotomia en cuanto a la

estructura de la propiedad y además como consecuencia supone que un alto porcentaje de la superficie de ambos municipios este en manos de propietarios no residentes en ellos. Así en Alcobendas el porcentaje supera el 40% mientras que en San Sebastián de los Reyes es algo mas bajo, un 31%.

Del analisis del cuadro numero III-31 tambien se derivan las diferencias existentes entre los dos municipios. Las cifras señalan como en Alcobendas la estructura de la propiedad esta menos concentrada que en San Sebastián de los Reyes. El numero de propietarios es superior claramente al existente en San Sebastián de los Reyes a pesar de que el termino municipal tenga una superficie mucho mas reducida. Por otra parte el numero de pequeños propietarios es tambien mas alto tanto los que poseen menos de 2.5 Ha (el 30.2%) como los que cuentan con menos de 10 Ha (35.31%). Además este mayor numero de propietarios controla una mayor cantidad de parcelas (40%) y de superficie (19.7%). Mientras que en San Sebastián de los Reyes habia 5 propietarios con mas de 100 Ha que controlaban el 49% de la superficie en Alcobendas el porcentaje desciende al 39% con solo tres propietarios con mas de 100 Ha.

Esta mejor distribucion de la propiedad en Alcobendas esta relacionada con un mayor numero de propietarios en un termino municipal mas pequeno que el de San Sebastián de los Reyes a lo que se añade un menor tamaño de las grandes fincas y tambien una presencia inferior de la propiedad municipal.

3.2.1 La Gran Propiedad

La gran propiedad tiene un peso muy importante en ambos municipios. Consideramos como gran propiedad a aquella que supera las 100 Ha. El cuadro numero III-31 muestra claramente su importancia. Sumando los valores de ambos municipios existen 12 propietarios tan solo que controlan el 47.5% de toda la superficie. Esta cifra esconde una profunda diferencia entre los dos municipios. El peso de la gran propiedad es superior en San Sebastián de los Reyes 9 propietarios que poseen el 55% de la extension municipal mientras que en Alcobendas son unicamente tres propietarios con el 39.5% de la superficie.

Una primera característica de esta gran propiedad es su localización, en el fig. numero III-2 se aprecia como la mayoría de las grandes fincas presentan una localización periferica o marginal a ambos pueblos. Existe en este sentido una doble localización, o se trata de grandes fincas situadas en las cercanías del rio Jarama, cuya procedencia en gran parte se situa en la Desamortización de los antiguos bienes de propios o de comunes, o incluso son aun bienes de propios que quedaron al margen de la desamortización o se

sitúan al norte de ambos pueblos y en las proximidades del Monte de Viñuelas, con el que tienen en muchos casos fuertes similitudes e incluso una larga historia en común. Estas fincas son de dos tipos: por un lado antiguas posesiones de la nobleza, vinculadas en una u otra etapa al patrimonio real de El Pardo, como el Monte de Viñuelas (Moraleja, Montecillo, Pesadilla), o bien antiguos bienes de propios (dehesa de Valdelamasa, dehesa de San Sebastián de los Reyes) desamortizados o no pero que en ambos casos se incluyen en la gran propiedad (privada o municipal).

En segundo lugar, destaca el que solo haya dos propietarios con terrenos en ambos municipios: se trata del Estado, y en concreto del Ministerio del Ejército, propietario tras la desamortización de una buena parte del denominado coto de Guithon y de la dehesa de Valdelamasa, que pertenecía a los propios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes y que tras la Desamortización quedó en manos de la casa del Duque del Infantado, como el Monte de Viñuelas.

Una tercera característica de la gran propiedad es su desvinculación plena con los dos municipios. La mayor parte de los propietarios, o al menos los más importantes, residen en Madrid y orientan sus fincas a usos que muy poco tienen que ver con la actividad agrícola y sí mucho con otras actividades vinculadas al ocio en el pasado: cazaderos o a expectativas urbanas consolidadas o no en el presente. Prácticamente cerca de la mitad de ambos términos municipales se encuentran en manos de propietarios no residentes en los dos pueblos, lo que indica el papel dominador de una ciudad como Madrid, hecho por otra parte bastante común en un buen número de municipios de la provincia de Madrid, sobre todo los situados al N y NW de la capital (Valenzuela Rubio, 1977).

Por último, y antes de analizar más detenidamente esta gran propiedad, es importante señalar también la existencia dentro de ella y al lado de estos propietarios de grandes fincas de la nobleza o de organismos públicos, de una serie de propietarios residentes en ambos municipios. Se trata de grandes familias de propietarios de suelo rústico, enriquecidos algunos de ellos con la desamortización y que a diferencia de los anteriores no se caracterizan por tener predios enteros, grandes fincas, sino porque su propiedad está muy repartida por toda la superficie municipal y además tiene aún, salvo las parcelas situadas en las cercanías de ambos pueblos, transformadas en suelo urbano desde mediados de los años 50, una vocación agrícola como huertas, prados y sobre todo secanos cerealistas. Estas grandes familias de propietarios adquieren importancia sobre todo en San Sebastián de los Reyes, donde tres de ellas superan las 100 Ha., aunque donde aparecen con profusión es en el intervalo de 50 a 100 Ha., tanto en este último municipio como en Alcobendas.

Aspecto importante en la estructura de la propiedad es el estudio del status jurídico del propietario su condición de persona física o jurídica y también su consideración como entidad pública o privada. Por ello vamos a distinguir en este análisis de la gran propiedad entre propiedad pública y privada.

a) La Gran Propiedad Pública

Incluimos dentro de la propiedad pública a la propiedad del Estado o de sus dependencias autónomas como el Patrimonio Nacional y el Patrimonio Forestal del Estado y por supuesto a la propiedad municipal.

Comenzando con la propiedad estatal, esta asciende en el total de los dos municipios a 472 Ha aproximadamente de las que 343 Ha se sitúan en Alcobendas y 129 Ha en San Sebastián de los Reyes sin contar el terreno de carretera y caminos. Se trata de dos fincas una situada en ambos municipios en el paraje denominado como Valdelamasa al sur del arroyo de ese nombre y al norte del actual límite urbano de los dos municipios finca perteneciente al Ministerio de Defensa y la otra localizada al este de Alcobendas a caballo entre el término municipal de este y el de Madrid es el antiguo municipio de Fuencarral que forma parte del monte de Valdelatas vinculado al Patrimonio Nacional.

Por lo que se refiere a la primera finca se debe señalar que pertenece actualmente al Ministerio de Defensa se trata de 415 Ha repartidas entre Alcobendas (215 Ha) y San Sebastián de los Reyes (129 Ha) con un claro uso militar muy vinculado a las instalaciones militares próximas a Fuencarral El Goloso y El Pardo. El origen de toda esta finca hay que buscarlo en el siglo XIX. La mayor parte de esta zona situada a NW de los dos pueblos pertenecía hasta mediados del siglo XIX a los bienes de propios de ambos municipios en concreto una amplia sección pertenecía a la denominada Dehesa de Valdelamasa (1.394 fanegas) y otra a un gran baldío de 525 fanegas (36). La desamortización civil supuso para toda esta zona una desvinculación municipal pasando a propiedad de un gran propietario residente en Madrid denominado en el catastro de rústica de 1867 como Excmo. Sr. Don Luis Guithon. Posteriormente el Estado compró gran parte de esa propiedad dedicándola a un uso claramente militar. Este sustituyó a su antigua utilización como suelo agrícola de muy poca rentabilidad. En concreto la zona constituía sobre todo un extenso erial o monte bajo (el 76,3%) con una pequeña superficie dedicada al viñedo y el cereal de secano. A pesar de los intentos llevados a cabo para cambiar este uso y las medidas tendentes a impedir la ampliación de estas actividades militares a las fincas adyacentes, los recientes aprobados Planes Generales de ambos municipios siguen contemplando en su zonificación de los dos términos municipales ese uso militar para el futuro.

La segunda finca o terreno perteneciente al Estado se situa al Oeste de Alcobendas, entre la carretera antigua de Francia por Fuencarral y la carretera de Burgos se trata de 55 Ha vinculadas desde años al Monte de Valdelatas que se extiende fundamentalmente por el antiguo termino municipal de Fuencarral. Sin embargo aqui la propiedad pertenece al Patrimonio Nacional (37). Su uso tradicional, aparte de algun pequeno sector de cereal o alguna huerta en las proximidades del arroyo de Valdelamasa se basaba en la explotacion del monte de pinos y sobre todo de encinas que se extendia por la mayor parte del terreno. Actualmente tanto la Comunidad Autonoma de Madrid como los respectivos Planes Generales de Madrid y Alcobendas hacen hincapie expresamente en la conservacion y defensa del Monte de Valdelatas asi como su conversion en parque suburbano con altas limitaciones para su utilizacion.

El segundo tipo de propiedad publica que consideramos es la municipal. La situacion que refleja el Catastro de Rustica de 1956 es bien diferente de la que existia un siglo antes. La Desamortizacion Civil como vimos anteriormente afecto de forma especialmente importante a la propiedad municipal. Nada menos que unas 1400 Ha de terrenos propios y comunes fueron desamortizadas en los años 1856 a 1859. Sin embargo aun podemos encontrar una propiedad municipal que en el caso de San Sebastian de los Reyes supera las 1000 Ha. En Alcobendas por el contrario, solo ascienden a 86 Ha. Este mayor peso de la propiedad municipal en San Sebastian de los Reyes 286 Ha se debe a una razon y es la excepcion al proceso desamortizador que se hizo con las 229 Ha de la dehesa boyal de San Sebastian de los Reyes. Al contrario la dehesa nueva de San Sebastian de los Reyes y la dehesa de Valdelamasa en ambos municipios el extenso baldio situado al sur de la dehesa de Valdelamasa en Alcobendas y otras tierras situadas sobre todo en las proximidades del Jarama sufrieron los efectos de la Desamortizacion.

La dehesa boyal de San Sebastian de los Reyes constituye el nucleo basico de esa gran propiedad municipal, sin embargo no es la unica finca que forma ese patrimonio ya que hay una serie de fincas, mas pequenas, situadas en las cercanias del rio Jarama con un uso tradicional de prados para el ganado o huertas que suman una superficie algo superior a las 35 Ha. Actualmente y apesar de los ataques que ha recibido la Dehesa Boyal (degradacion del terreno por vehiculo, talas de encinas etc.) y de la merma sufrida en los ultimos años por la construccion en ella de un polideportivo municipal tras la aprobacion de un Plan Especial en 1976, se encuentra protegida y asi aparece en el reciente Plan General de San Sebastian de los Reyes.

Por lo que se refiere a Alcobendas, su propiedad municipal no llega a la importancia de San Sebastian de los Reyes. Alcobendas no conserva ninguna de sus dehesas tras la

Desamortización y en el Catastro de Rustica aparecen solo 56 Ha como bienes de propios. La localización de esta propiedad municipal es similar a la de San Sebastián de los Reyes. Se trata fundamentalmente de prados descansaderos de ganado situados también en las margenes del río Jarama. Así el prado Dos Casas con 31 Ha y el de los Galapagos con 37 Ha que forman la mayor parte de ese patrimonio municipal (80%) y que hoy en día tras la desaparición completa de su uso tradicional y abandono se encuentran protegidos como áreas de recreo al aire libre y no urbanizables por el Plan General actual.

En resumen la gran propiedad pública según los datos del Catastro de Rustica de 1956, supone el 9,7% del total de la superficie de los dos municipios y el 19,35% de toda la gran propiedad (superior a las 100 Ha).

b) La Gran Propiedad Privada

Dentro de las propiedades superiores a las 100 Ha el mayor peso lo tiene la propiedad privada, esta supone nada menos que el 90% de toda la superficie de la gran propiedad y el 43% de la superficie total de ambos términos municipales.

A la hora de analizar esta gran propiedad privada vamos a dividir a los propietarios en dos categorías claramente diferenciadas. Por un lado encontramos lo que suele denominarse en los listados de propietarios de la COPLACO como grandes familias, en concreto se trata de propietarios residentes por regla general en ambos municipios, verdaderos terratenientes locales, cuyo patrimonio se incrementó con la desamortización y que además monopolizaron el poder municipal en los dos últimos siglos y en segundo lugar otro tipo de propiedad en la que se pueden distinguir dos hitos en su evolución histórica. Se trata de grandes fincas vinculadas a la nobleza desde la desamortización o incluso siglos anteriores y que en los últimos 30 años han iniciado un proceso orientado a su transformación en suelo urbano, a su conversión en grandes urbanizaciones por su proximidad a la capital sufriendo por consiguiente una gran revalorización. En esta evolución el primer paso ha sido la constitución, sobre la base de estas grandes fincas rústicas, poco rentables y muchas de ellas dedicadas simplemente a cazaderos, de sociedades anónimas, en las que el propietario participa, a veces sólo aportando el suelo, para obtener los capitales necesarios para su conversión en suelo urbanizable. Esta evolución la presentan todas las grandes fincas de la nobleza en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, aunque en algún caso (Valdelamasa) el proceso se ha paralizado en el último momento y su conversión en suelo urbano no se ha consumado.

El primer tipo de grandes propietarios privados lo constituyen como se ha señalado

anteriormente, esos grandes terratenientes locales que adquieren una gran importancia en San Sebastian de los Reyes debido fundamentalmente a la mayor extensión del municipio. En concreto son cuatro propietarios que suman 773 Ha en San Sebastian de los Reyes. En oposición a las grandes fincas de la nobleza la propiedad de estos terratenientes se encuentra muy repartida por todo el municipio, así controlan 343 parcelas, lo que supone una media de 2,2 Ha por parcela, muy inferior a la que sucede con la Gran Propiedad Pública y la propiedad nobiliaria.

Pero este mayor reparto de la propiedad no significa que falten fincas de tamaño considerable. Así en el caso de Esperanza Abad Jimenez el 27% de su propiedad (110 Ha) se concentra en las proximidades del río Jarama, en los parajes de las Arroyadass y Prado de dos Casas, donde posee cuatro parcelas de gran tamaño destacando una de 52 Ha en el Prado de dos Casas, procedente en gran parte de tiempos de la desamortización (35). Lo mismo podemos señalar para Manuel Montes Colmenar con 43 Ha de sus 143 Ha totales (el 30%) en los parajes de Prado Villanueva y el Bunillo, también a orillas del río Jarama y con una procedencia similar que se remonta a la Desamortización de los propios del antiguo municipio de Fuente el Fresno, o para García Prieto con una finca de 3 parcelas en los Casares, dedicada al cereal que supone el 41% (50 Ha) de toda su propiedad.

Por otra parte el uso de estas fincas es bien distinto de la propiedad pública o de la nobiliar, no se trata de montes de encina o pino, ni de dehesas ni prados sino que fundamentalmente son tierras de labor dedicadas al cereal, viñedo o cultivos de huertas.

Mayor peso específico tienen los grandes propietarios privados ligados a la nobleza o vinculados ya de una u otra forma a compañías inmobiliarias, así suman 2.521 Ha lo que supone el 65% de toda la gran propiedad y el 32% de los dos términos municipales repartidos solo en cuatro grandes fincas: Moraleja, Valdelamasa, Monte de la Pesadilla y el Montecillo.

En líneas generales estas cuatro fincas han seguido un proceso evolutivo similar, proceso cuya característica esencial es el cambio de uso del suelo de las mismas, su transformación en grandes urbanizaciones previa formación de importantes compañías inmobiliarias en la que participaba de una u otra forma el antiguo propietario, noble en general, de la finca rústica en cuestión.

En el Catastro de Rústica de 1956 este proceso evolutivo sólo aparece ya prácticamente consolidado en una finca, en la Moraleja, cuyo propietario ya no es el antiguo sino una sociedad inmobiliaria NIESA, pero sin embargo años más tarde en la Relación de

propietarios suministrada por CÚPLACO, el resto de las fincas aparecen ya bajo la titularidad no ya de su antiguo propietario como se refleja en el Catastro de Rustica sino de Sociedades Inmobiliarias Fuente el Fresno S.A. Ciudadcampo S.A. y LAPARANZA S.A. De las 4 fincas solo una de ellas no ha completado este proceso de transformación de suelo rustico en urbano, se trata de Valdelamasa que a pesar de ser propiedad de una inmobiliaria LAPARANZA, y de todos los intentos de urbanización no ha conseguido los permisos pertinentes para llevarlo a cabo.

Segun el Catastro de Rustica de 1956, uno de los mayores propietarios de ambos municipios es una sociedad Inmobiliaria NIESA cuyas propiedades en el termino municipal de Alcobendas ascendian a 502 Ha. es decir el 20,2% de toda su superficie y el 52% de toda la gran propiedad de Alcobendas.

La base de esta gran propiedad la forma una gran finca el Monte de la Moraleja situado al sur de Alcobendas en la loma de la Moraleja (39) a caballo entre los terminos municipales de Alcobendas y Madrid (antiguo pueblo de Fuencarral). La extension de la finca que en todos los mapas Topograficos consultados se le denomina como Monte de la Moraleja ha variado a lo largo del tiempo. En 1570 fecha de su salida a subasta a causa de la Desamortización del Patrimonio Real su extension era de 4 379 293 m². Ya en las Relaciones Topográficas de Felipe II aparece mencionado el monte de la Moraleja como una gran propiedad nobiliaria. La posesion que pertenecia al duque de Bejar, con una extension de 1164 fanegas es incorporada al Patrimonio Real en concreto a El Pardo, por 1 355 160 reales como una mas de las fincas rusticas que sirvieron para ampliar la posesion real de El Pardo, en consonancia con la politica de ensanche del antiguo monte de El Pardo, iniciada por Fernando VI y continuada por Carlos III. Esta politica de anexion que se materializa en este caso con la compra del monte de la Moraleja no fue la unica accion que tuvo lugar en los municipios de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes. Asi tambien quedo vinculada a El Pardo la dehesa de Valdelatas de los propios de Fuencarral y Alcobendas, y en San Sebastian de los Reyes, perteneciente al antiguo y luego anexionado, municipio de Fuente el Fresno, el famoso monte de la Pesadilla, de mas de 1 000 Ha. perteneciente al Marques de la Pesadilla. Sin embargo en estos dos ultimos casos ya no se trataba de una compra del Patrimonio Real como en la Moraleja o en el monte de Viñuelas, sino de un arrendamiento de los mismos (40).

En resumen, el Monte de la Moraleja aparece vinculado claramente a El Pardo desde 1773 hasta 1870, año en el que como consecuencia de la Desamortización (ley de 18 de Diciembre) se segrega del Real Sitio de El Pardo, junto al monte de Viñuelas (41).

El Monte de la Moraleja salio a subasta en el Boletín Oficial de Venta de Bienes Nacionales de 28 de Abril de 1870 con una superficie de 4 351 170 m² y una tasación de 111 912 ptas. siendo rematado 112 500 ptas por A. Urzaiz, rematante que no es mas que un testaferro o agente o intermediario puesto que la propiedad pasó a vincularse de nuevo a la nobleza. En concreto antes de llevarse a cabo el Catastro de 1956 estaba vinculada al Marques de Cubas como queda reflejado en este ultimo documento

El uso tradicional del Monte y su valor economico era reducido, se trataba de una finca cuyo uso era la caza, el carboneo y las cortes de leña. Sin embargo en el siglo XX, y en concreto tras la Guerra Civil, unas nuevas expectativas vinieron a cambiar radicalmente esta escasa rentabilidad tradicional

Su localización, en las cercanías de la capital y su fácil accesibilidad sobre todo tras la apertura de la nueva carretera nacional a Francia a una ciudad en rápido crecimiento como Madrid provoca una revalorización de la finca y la orienta definitivamente hacia un uso del suelo claramente urbano. Así ya en 1934 se constituye sobre la base de esta gran finca rustica una sociedad anonima en la que participaba el antiguo dueño de la misma, sin embargo la urbanización y parcelación de la finca solo llega unos años mas tarde. En concreto en 1945 NIESA presenta a la comisaria de Urbanismo el proyecto de creación de una ciudad-satélite, en consonancia con las ideas del Plan de Ordenación Urbana de 1945 que consagraba la figura de la ciudad-satélite (42). En el Catastro de 1956, la finca de la Moraleja aparece bajo la propiedad de NIESA pero permanecera aun años sin urbanizar ni parcelar. Por otra parte en estos años (1950-1955) NIESA la amplía con 3 parcelas situadas al norte de la misma completando una propiedad de 565 Ha. El resto de la propiedad hasta los 905 Ha que posee dicha sociedad son compras de parcelas aledañas que se producen en la primera mitad de los años 50, a un buen número de propietarios con vistas a la realización de la proyectada ciudad-satélite, parcelas que ya presentan un uso del suelo muy diferente de la primitiva finca, ya no se trata de monte sino de tierras de secano dedicadas al cereal

Extendiéndose por los terminos municipales de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes se localiza otra gran finca de propiedad privada, se trata de la finca de Valdelamasa, que a diferencia de las tres restantes es la única que, apesar de los intentos realizados, no se ha transformado en una gran urbanización. La extensión de la finca es de unas 1 035 Ha y se encuentra situada inmediatamente al sur de la tapia de la finca de Viñuelas, siendo atravesada de W a E por el arroyo de Valdelamasa del que toma el nombre el paraje y la finca.

Su origen hay que buscarlo en su pertenencia a los bienes de propios de los

municipios de Alcobendas y de San Sebastian de los Reyes con el nombre de dehesa de Valdelamasa. Dicha dehesa fue afectada por la Desamortizacion Civil que supuso la salida a subasta de un buen numero de bienes de propios y comunes. Una vez lotificada en una serie de 'suertes' y tasada fue puesta a subasta en 1859 y paso a manos de Dos Luis Guithon con una extension total de 1035 Ha. En los mapas Topograficos de 1875, 1937 y 1947 aparece claramente reflejado los limites de dicha finca con su palacio y diversas construcciones. De la finca segregaron y fueron compradas por el Estado, Ministerio del Ejercito, para uso militar 345 Ha. en la primera mitad del siglo XX. En 1955 aparece ya vinculada toda la finca al duque del Infantado, propietario asi mismo de la finca del Monte de Vinuelas.

El uso de la finca en ese ano se orientaba hacia los cultivos de cereal de secano de poco rendimiento, tambien existia una amplia extension dedicada a erial y pastos en recuerdo de su antigua utilizacion como dehesa y un buen sector proximo al arroyo de Valdelamasa con cultivos de huerta y vinedo. Posteriormente en la segunda mitad de los 60 la finca siguio el mismo camino que la Moraleja, el Montecillo o la Pesadilla, y sobre ella y el norte de Vinuelas se formo la sociedad LAPARANZA SA, vinculada al Banco de Urquijo y otras sociedades inmobiliarias con el fin de urbanizar y parcelar todo el Monte de Vinuelas como Valdelamasa (43). En el caso concreto de Valdelamasa ambos ayuntamientos se han opuesto a estos intentos, denegando la calificacion como suelo urbanizable de dichas tierras que ademas se encuentran protegidas por el Plan del Medio Fisico de la Provincia de Madrid. En los ultimos Planes Generales aprobados se pone de manifiesto ese caracter de terrenos no urbanizables por lo que de momento esta finca, al igual que el alledano de el Monte de Vinuelas en el termino municipal de Madrid, no completaran la evolucion sufrida por una buena cantidad de fincas rusticas situadas en las proximidades de la capital.

En San Sebastian de los Reyes se localiza la mayor finca privada de ambos municipios. Se trata de el Monte de la Pesadilla cuya extension supera las 1000 Ha. en concreto son 1131 Ha. de monte de encinas adhesado muy similar al Monte de Vinuelas, en realidad no es mas que su prolongacion oriental. Al igual que en el caso de la Moraleja se localiza en una elevacion del terreno en las lomas de las Chinas y de Buenavista, dominando una amplia zona del valle del rio Jarama. Su utilizacion tradicional fue de monte en el que el carboneo, la tala de leña y la caza constituan las actividades economicas primordiales, solo en su zona mas oriental, proxima a las Terrazas del Jarama existian algunas hectareas dedicadas al cereal y los cultivos de huertas.

El Monte ya figura como tal en las Relaciones Topograficas de Felipe II, pertenecia al Marques de la Pesadilla como se senala asi mismo por Madoz (44), sin embargo estuvo una buena cantidad de años vinculado a la posesion Real del Sitio del Pardo. Este monte a finales

del siglo XVIII fue arrendado como un metodo mas de los utilizados para ampliar la posesion de El Pardo. En 1956 fecha del Catastro de Rustica aparece como unico propietario del mismo Mercedes y Josefa Caballero Echague herederas de Don Andres Caballero vecino de Madrid marques de la Pesadilla, propietario del monte en 1857 (45). El monte siguio con su uso tradicional hasta los años 50 cuando, al igual que la Moraleja o su vecino el Montecillo, y a pesar de las disposiciones del Plan General del A.M.M. de 1963 y de sus valores naturales por los que es protegido en el Plan Especial del Medio Fisico, acabara transformandose en gran parte 4036 500 m² en una gran urbanización, tras la creación de una sociedad inmobiliaria "La Pesadilla-Ciudadcampo" con lo que esta intimamente relacionado su propietario actual Joaquin Caballero Echague (46) tras la aprobación del correspondiente Plan Parcial que modificaba lo anteriormente dispuesto en el Plan General. Hoy en día la parte del monte aun no urbanizada se encuentra protegida y declarada no urbanizable.

Por ultimo en San Sebastian de los Reyes queda por mencionar otra finca privada que supera las 1000 Ha de superficie. Se situa inmediatamente al sur del Monte de la Pesadilla con una localización muy similar sobre la cumbre y laderas orientales del cerro del Ardal y la Priora. Su extension es mucho mas pequena que las fincas ya citadas, son 154 Ha repartidas en 20 parcelas de tamaño mas reducido que en la Pesadilla y sobre todo con una utilización mas heterogenea puesto que juto al nucleo de la finca, en la que predomina el encinar adeshado para el carboneo, la caza y la tala de leña, existen pequeñas parcelas dedicadas al cultivo del cereal.

La finca se conoce con el nombre del Montecillo y así figura en los Catastros de Rustica de 1875 y 1956, la finca pertenecia al antiguo municipio de Fuente el Fresno anexionado en el siglo XIX a San Sebastian de los Reyes. Su evolucion ha sido muy similar a la de la Pesadilla, e incluso la ha precedido en su transformación de suelo rustico a gran urbanización. En 1956 la finca pertenecia a Ignacio Sanchez Rosa, vecino de Madrid y aparecia aun en el Catastro con un uso claramente agricola. Sin embargo, años mas tarde y tras la aprobación de otro Plan Parcial que modificaba las disposiciones del Plan General del A.M.M. que no favorecian su urbanización, la finca se urbanizaba y parcelaba convirtiendose en la gran urbanización de Fuente el Fresno. La forma de hacerlo fue practicamente semejante a la Moraleja y a la Pesadilla, tambien aqui sobre la base de la finca rustica se formo una sociedad anonima, Fuente el Fresno S.A., en la que participaba el antiguo dueño aportando el suelo, obteniendo el capital necesario para convertir la finca en suelo urbanizable.

32.2 La Propiedad Media

Podemos considerar como tal la comprendida entre las 10 y las 100 Ha. Las cifras de ambos municipios indican como esta propiedad media no tiene en cuanto al número de propietarios una gran importancia. En Alcobendas aparecen según el Catastro de 1956 el 13.5% de los propietarios y en San Sebastián de los Reyes el 17.7%. Sin embargo su importancia es mucho mayor si tenemos en cuenta el total de superficie y de parcelas que poseen. Así en Alcobendas estos propietarios controlan el 40% de toda la superficie y el 45.3% de las parcelas, mientras que en San Sebastián de los Reyes las cifras alcanzan el 38.3% y el 51.9% respectivamente.

Dentro de esta propiedad de tipo medio existe por otro lado un predominio bastante claro de los intervalos inferiores. Así la propiedad entre 50 y 100 Ha supone en ambos municipios porcentajes inferiores al intervalo de 10 a 50 Ha.

El número de propietarios entre 50 y 100 Ha asciende al 2.3% y 2.6% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, controlando el 14.7% y el 12.55% de la superficie total respectivamente. En cambio los propietarios entre 10 y 50 Ha superan el 10% y el 15% controlando el 26% y el 32% de la superficie en los dos municipios.

En cuanto al tipo de propietarios se trata fundamentalmente de esas grandes familias de terratenientes o de propietarios locales que señalan las Relaciones de Propietarios de COPLACO como muestra el cuadro número 32. De este cuadro de propietarios y al margen de esa característica general ya señalada del predominio de esos tradicionales propietarios de ambos municipios que ya se reflejaban, en sus antepasados, en el Catastro de 1867 interesa destacar dos hechos significativos. En primer lugar que aparecen otro tipo de propietarios que ponen de manifiesto una realidad ya cambiante en ambos municipios. Así en Alcobendas adquiere gran importancia la propiedad del famoso promotor inmobiliario J. Banus, con más de 57 Ha compradas en los años 50 y 60, parcelas localizadas a lo largo de la carretera de Alcobendas a Colmenar Viejo, una de las direcciones fundamentales del crecimiento urbano de Alcobendas. Por otro lado se destaca en San Sebastián de los Reyes el comienzo de la compra de fincas rústicas, muy baratas, por parte de sociedades industriales, como CUCESA en el paraje de la Caldera, con 42 Ha, y más tarde de otras empresas como el Águila. Todas ellas en terrenos rústicos de gran calidad pues son huertas o prados cercanos al río Jarama. Este mecanismo de transformación de suelo rústico en suelo industrial al margen del planteamiento, sin ni siquiera la pertinente licencia de construcción, y en las cercanías de la N-1 o la carretera de Algete, será uno de los modos de producción de suelo industrial más desarrollados en este municipio en los años

sesenta (47)

En segundo lugar hay que señalar también por su importancia en el futuro crecimiento urbano de ambos municipios como una buena parte de estos propietarios locales están íntimamente ligados con el negocio inmobiliario. Así nombres como Manuel Serrano Rodríguez constructor según un listado de industria de INP JM Serrano Alberca propietario de la promotora y constructora Alberca Hnos S.A Carlos Méndez Muñoz relacionado con la inmobiliaria BRULESA Julian Lopez Aguado Nicasio Martin Gomez, etc. aparecerán años más tarde como promotores o constructores en las solicitudes de las pertinentes licencias de construcción.

3.2.3 La Pequeña Propiedad

Al principio del análisis de la estructura de la propiedad en ambos municipios se señalaba como característica fundamental la oposición existente entre gran propiedad y pequeña propiedad.

En las líneas anteriores se ha puesto de manifiesto la importancia de esta gran propiedad el peso de unos pocos propietarios que poseían nada menos que la mitad de la totalidad de ambos términos municipales. Pero al lado del peso de esta gran propiedad aparece una pequeña propiedad de gran importancia ya no por la superficie que controla sino sobre todo por el número de propietarios.

Si consideramos la pequeña propiedad a la formada por aquella que es inferior a las 10 Ha las cifras ponen de manifiesto un dominio mayoritario en cuanto al volumen de propietarios de Alcobendas y de San Sebastián de los Reyes poseían menos de 10 Ha según el Catastro de Rustica de 1956, y controlaban el 39% y el 29% de las parcelas con un total de superficie del 19.7% y el 12.53% respectivamente. Estas cifras indican en primer lugar como dentro de la característica general de oposición entre grande y pequeña propiedad, Alcobendas presenta un mayor predominio de la pequeña propiedad. En este municipio la propiedad se encuentra más repartida como se pone de manifiesto, además, por el mayor número total de propietarios que en San Sebastián de los Reyes, a pesar, de la mayor extensión de este término municipal. Una segunda característica importante que se deriva de estas cifras es la escasa relación parcelas/propietarios: en los dos municipios esta relación es, salvo en el intervalo de 5 a 10 Ha, inferior a 5 destacando el intervalo de 0 a 2.5 Ha que presenta el menor valor, 1.3 y 1.4 para los porcentajes de propietarios más altos, el 50.2% y el 55.35% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente.

En las Relaciones de Propietarios aportadas por COPLACO, se refleja con claridad esta importancia de la pequeña propiedad. Los mayores porcentajes de propietarios se producen en ambos municipios en el intervalo de 1 a 2 Ha. con el 23 y el 23,6% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, seguidos por el intervalo de 0,5 a 1 Ha. el 17,6% y el 15,7%, y por el de menos de 1 Ha. en Alcobendas, el 13,6% y el de 5 a 10 Ha. en San Sebastián de los Reyes, el 13% (48).

La localización de esta pequeña propiedad se centra sobre todo en los alrededores de los dos pueblos, se trata de un buen número de parcelas de pequeño tamaño dedicado a cultivos de huerta o de cereal muy repartidos entre la mayor parte de los propietarios de ambos municipios y que refleja en gran medida una larga historia de compraventas o herencias que al cabo de los años dan como resultado una propiedad extremadamente repartida.

Por lo que se refiere a la residencia de la mayoría de los propietarios de esta pequeña propiedad se trata, por regla general, de propietarios residentes en ambos municipios en 1956, aunque tampoco faltan los propietarios residentes en otros pueblos como Colmenar Viejo y el antiguo de Fuencarral.

3.3 La Estructura de la Propiedad Periurbana y el Crecimiento Urbano.

A lo largo de las líneas anteriores se han analizado las características generales de la estructura de la propiedad, tanto en el siglo XIX, con el papel fundamental que tuvo la Desamortización, como el siglo XX a partir del Catastro de Rustica, de 1956, de gran importancia porque solo unos años más tarde se inicia el período de crecimiento urbano de ambos municipios por lo que dicha fuente permite prácticamente disponer de una auténtica radiografía tanto de la morfología rural como de la estructura de la propiedad en ese momento. Sin embargo estos valores generales, esta visión global de la realidad rural esconde grandes diferencias que se ponen de manifiesto si descendemos en la escala del análisis. Por ello, y por la gran importancia que ha tenido tanto la existencia de una y otra estructura de la propiedad como una determinada morfología rural en el posterior desarrollo urbano de ambos municipios se impone un análisis más detallado desde el punto de vista espacial. Un análisis que nos permita conocer las características de la estructura de la propiedad en la zona que unos años más tarde formara el denominado ensanche de ambos municipios, o en la zona donde se realizarán las grandes operaciones inmobiliarias de los años 70, o por fin en la zona industrial o de gran urbanización unifamiliar.

3.3.1 La estructura de la propiedad en los primitivos ensanches de los años 50 y comienzos de los 70

El primer crecimiento urbano que se produjo en ambos municipios en los años 50 se localizó en los terrenos próximos a ambos núcleos. En ellos, en líneas generales, el crecimiento se produjo apoyándose en las antiguas carreteras y caminos rurales y se realizó a base de edificaciones en manzana cerrada con altas densidades de población y viviendas y escasas dotaciones de equipamientos. En este sector que se le denomina como 'Ensanche' de ambos municipios, la estructura de la propiedad rural se caracteriza fundamentalmente por dos hechos: una propiedad muy repartida y un tamaño reducido de las parcelas (cuadros número III-33 a 36).

En lo que se refiere al tamaño de las parcelas predominan las de escasa superficie. En Alcobendas de las III parcelas 54 o sea el 57,6% tienen una extensión inferior a 0,25 Ha. si le sumamos las del intervalo 0,25-0,50 Ha. el 21,62% nada menos que el 79% de las parcelas tienen menos de media hectárea.

En San Sebastián de los Reyes la situación es similar aunque con una matización: el tamaño de la parcela es algo mayor. Al contrario que Alcobendas el predominio es de las parcelas con una extensión entre 0,25 Ha. el 40% del total. si le sumamos el 22% de parcelas con menos de 0,25 Ha. el 62% tiene menos de 0,5 Ha. valor inferior al de Alcobendas. Por otra parte también se pone de manifiesto ese mayor tamaño de las parcelas en el dato de que el 17% de las mismas superan la hectárea en contra del 9,9% de Alcobendas.

En cuanto a la estructura de la propiedad en líneas generales predomina una propiedad bastante repartida. En Alcobendas la superficie por propietario es de 0,56 Ha. y el número de parcelas por propietario de 1,45, mientras que en San Sebastián de los Reyes los valores son de 0,96 Ha. y 1,51 respectivamente. Estas diferencias entre ambos municipios ponen de manifiesto que dentro de la norma general de propiedad repartida esta lo está menos en San Sebastián de los Reyes. Así mientras que con menos de 1 Ha. hay en Alcobendas 66 propietarios, el 32,6% con el 42,17% de la superficie, en San Sebastián de los Reyes las cifras son del 69,6% y el 38,1%. Por otra parte si en Alcobendas con más de 3 Ha. solo hay un propietario, con el 3,5% de las parcelas y el 7,5% de la superficie, en San Sebastián de los Reyes los propietarios de más de 3 Ha. engloban el 13% de las parcelas y el 14,9 de la superficie, lo que reafirma esa matización de un menor reparto de la propiedad en este municipio.

Por ultimo mencionar la importancia que han tenido una serie de grandes fincas como origen tras su parcelacion de amplios sectores de ambos ensanches. Asi en Alcobendas destacan las fincas de Virginia Gomez Garibay, Vicente Aguado Perdiguero y Antonia Silva de Castro con mas de 1.5 Ha como origen de las colonias que se levantaron a fines de los 60 y comienzos de los 70 a ambos lados de la antigua carretera de Francia, en el ensanche NE en direccion al pueblo de San Sebastian de los Reyes. Tambien destaca la parcela de los Herederos de Eulogio Gibaja Perez, de casi 2 Ha como germen del pequeño barrio situado entre las calles de Miraflores, Constitucion y Jarama en el sector NW del ensanche de Alcobendas (49).

En San Sebastian de los Reyes destaca sobre todo la finca de Encarnacion Gomez Gadea, la mayor de los dos ensanches con casi 3 Ha que dara origen al grupo de viviendas de Edificaciones Maldonado, asi como las fincas de Manuel Navacerrada y Gabriel Olivares Padin de mas de 1.5 Ha como nucleo del sector urbano crecido hacia el SW en direccion a Alcobendas al norte de la carretera de Francia en el conocido *paraje de El Barrillero* (50).

3.3.2 La estructura de la propiedad en la zona de las nuevas areas nacidas en los años setenta

A principio de la decada de los años setenta el antiguo crecimiento urbano basado fundamentalmente en la construccion de viviendas en manzana cerrada, dominante durante todos los 60, apoyada en las principales vias de comunicacion, deja paso a otro tipo de crecimiento urbano. Se trata de las grandes promociones inmobiliarias de viviendas en bloques colectivos abiertos que se van a localizar mas allá del antiguo ensanche, rodeando los antiguos nucleos urbanos. En estas zonas la estructura de la propiedad rural presentaba unas características diferentes a las del ensanche con una extension superior a este, el numero de propietarios es sensiblemente menor. En una palabra, por un lado aumenta claramente el tamaño de las parcelas, y por otro lado la estructura de la propiedad esta mucho menos repartida. (Cuadro n° 37 a 40).

Comparando con el Ensanche en esta zona la media de superficie por propietario es de 1.98 Ha y 2.72 Ha para Alcobendas y San Sebastian de los Reyes, en contra del 0.56 Ha y 0.96 Ha del ensanche, mientras que la superficie por parcela es de 1.4 Ha y 1.49 Ha mientras que en el Ensanche alcanza 0.37 Ha y 0.64 para Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente. Las mismas diferencias encontramos si realizamos otras comparaciones, asi si en el Ensanche sólo habia un 9.9% y un 17% de parcelas de mas de 1 Ha en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes, en esta segunda zona los porcentajes ascienden al 38.9% y 45.7% para ambos municipios apareciendo ya parcelas de tamaño considerables, superiores

3.3.1 La estructura de la propiedad en los primitivos ensanches de los años 50 y comienzos de los 70

El primer crecimiento urbano que se produjo en ambos municipios en los años 50 se localizó en los terrenos próximos a ambos núcleos. En ellos, en líneas generales, el crecimiento se produjo apoyándose en las antiguas carreteras y caminos rurales y se realizó a base de edificaciones en manzana cerrada con altas densidades de población y viviendas y escasas dotaciones de equipamientos. En este sector que se le denomina como 'Ensanche' de ambos municipios, la estructura de la propiedad rural se caracteriza fundamentalmente por dos hechos: una propiedad muy repartida y un tamaño reducido de las parcelas (cuadros número III-33 a 36).

En lo que se refiere al tamaño de las parcelas predominan las de escasa superficie. En Alcobendas de las III parcelas 64 o sea el 57,5% tienen una extensión inferior a 0,25 Ha. si le sumamos las del intervalo 0,25-0,50 Ha. el 21,52%, nada menos que el 79% de las parcelas tienen menos de media hectárea.

En San Sebastián de los Reyes la situación es similar aunque con una matización: el tamaño de la parcela es algo mayor. Al contrario que Alcobendas el predominio es de las parcelas con una extensión entre 0,25 Ha. el 40% del total; si le sumamos el 22% de parcelas con menos de 0,25 Ha. el 62% tiene menos de 0,5 Ha. valor inferior al de Alcobendas. Por otra parte también se pone de manifiesto ese mayor tamaño de las parcelas en el dato de que el 17% de las mismas superan la hectárea en contra del 9,9% de Alcobendas.

En cuanto a la estructura de la propiedad en líneas generales predomina una propiedad bastante repartida. En Alcobendas la superficie por propietario es de 0,56 Ha. y el número de parcelas por propietario de 1,45, mientras que en San Sebastián de los Reyes los valores son de 0,96 Ha. y 1,51 respectivamente. Estas diferencias entre ambos municipios ponen de manifiesto que dentro de la norma general de propiedad repartida esta lo está menos en San Sebastián de los Reyes. Así, mientras que con menos de 1 Ha. hay en Alcobendas 66 propietarios, el 32,6% con el 42,17% de la superficie, en San Sebastián de los Reyes las cifras son del 69,6% y el 38,1%. Por otra parte si en Alcobendas con más de 3 Ha. solo hay un propietario, con el 3,5% de las parcelas y el 7,5% de la superficie, en San Sebastián de los Reyes los propietarios de más de 3 Ha. engloban el 13% de las parcelas y el 14,9 de la superficie, lo que reafirma esa matización de un menor reparto de la propiedad en este municipio.

Por ultimo mencionar la importancia que han tenido una serie de grandes fincas como origen tras su parcelacion de amplios sectores de ambos ensanches. Asi en Alcobendas destacan las fincas de Virginia Gomez Garibay, Vicente Aguado Perdiguero y Antonia Silva de Castro, con mas de 1.5 Ha como origen de las colonias que se levantaron a fines de los 60 y comienzos de los 70 a ambos lados de la antigua carretera de Francia, en el ensanche NE en direccion al pueblo de San Sebastian de los Reyes. Tambien destaca la parcela de los Herederos de Eulogio Gibaja Perez, de casi 2 Ha como germen del pequeño barrio situado entre las calles de Miraflores, Constitucion y Jarama en el sector NW del ensanche de Alcobendas (49)

En San Sebastian de los Reyes destaca sobre todo la finca de Encarnacion Gomez Gadea, la mayor de los dos ensanches, con casi 3 Ha, que dara origen al grupo de viviendas de Edificaciones Maldonado, asi como las fincas de Manuel Navacerrada y Gabriel Olivares Padin de mas de 1.5 Ha como nucleo del sector urbano crecido hacia el SW en direccion a Alcobendas, al norte de la carretera de Francia en el conocido *paraje de El Barrillero* (50)

3.3.2 La estructura de la propiedad en la zona de las nuevas areas nacidas en los años setenta

A principio de la decada de los años setenta el antiguo crecimiento urbano basado fundamentalmente en la construccion de viviendas en manzana cerrada, dominante durante todos los 60, apoyada en las principales vias de comunicacion, deja paso a otro tipo de crecimiento urbano. Se trata de las grandes promociones inmobiliarias de viviendas en bloques colectivos abiertos que se van a localizar mas allá del antiguo ensanche, rodeando los antiguos nucleos urbanos. En estas zonas la estructura de la propiedad rural presentaba unas características diferentes a las del ensanche, con una extension superior a este, el numero de propietarios es sensiblemente menor. En una palabra, por un lado aumenta claramente el tamaño de las parcelas, y por otro lado la estructura de la propiedad esta mucho menos repartida. (Cuadro n° 37 a 40)

Comparando con el Ensanche, en esta zona la media de superficie por propietario es de 1.93 Ha y 2.72 Ha para Alcobendas y San Sebastian de los Reyes, en contra del 0.56 Ha y 0.96 Ha del ensanche, mientras que la superficie por parcela es de 1.4 Ha y 1.49 Ha mientras que en el Ensanche alcanza 0.37 Ha y 0.64 para Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente. Las mismas diferencias encontramos si realizamos otras comparaciones, asi si en el Ensanche sólo habia un 9.9% y un 17% de parcelas de mas de 1 Ha en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes, en esta segunda zona los porcentajes ascienden al 38.9% y 45.7% para ambos municipios, apareciendo ya parcelas de tamaño considerables, superiores

a las 5 Ha e incluso a las 10 Ha. y por ultimo por lo que respecta a la propia estructura de la propiedad la diferencia con el Ensanche es tambien importante con una mayor concentracion de la propiedad

La concentracion de la propiedad en esta zona se pone de manifiesto teniendo en cuenta que en Alcobendas solo ocho propietarios el 11.9% del total controlaba el 46.04 de toda la superficie mientras que 38 propietarios el 56.6% solo poseia el 20.6% de la superficie. En San Sebastian de los Reyes las cifras son aun mas claras ya que solo seis propietarios controlan el 50% de toda la superficie, mientras que la mitad de los propietarios (con menos de 2 Ha) solo poseian el 14.7 de toda la superficie (51)

Estas cifras asi mismo vuelven a poner de manifiesto al igual que en el Ensanche la diferencia entre ambos municipios. En Alcobendas la propiedad esta mas repartida que en San Sebastian de los Reyes

Por lo que se refiere al tamaño de las parcelas disminuye el numero de las pequeñas de menos de 0.5 Ha. en comparacion con el Ensanche y aumentan las grandes parcelas, con extensiones superiores a las 5 y 10 Ha. En Alcobendas aparecen 6 grandes fincas con mas de 5 Ha que reunen el 32.3% de toda la superficie y en San Sebastian de los Reyes con mas de 5 Ha hay tres fincas que suponen el 21.2% del total de superficie. Todas estas grandes fincas han tenido una gran importancia en el proceso de crecimiento urbano de los años 70. Sobre la mayor parte de ellas se han levantado las grandes promociones inmobiliarias existentes hoy en dia (52)

3.3.3 La estructura de la propiedad en la zona de urbanización marginal

En la segunda mitad de los años 60 y primeros de la decada de los 70 a la vez que el crecimiento urbano en ambos municipios se centraba en la zona del Ensanche, hubo otra forma de crecimiento. En sectores alejados de los dos núcleos y sus respectivos ensanches, sobre terrenos claramente rurales sin urbanizar y sin un minimo de infraestructuras a veces, incluso, con una localización claramente desfavorable, nacieron tres zonas urbanas que podemos catalogarlas como de urbanización marginal, marginal por su localización claramente periferica, marginal por su ilegalidad en cuanto a su origen (53), y marginal por los propios moradores de estos barrios, inmigrantes de escasísimos recursos economicos que no podrian de ninguna manera pagar los precios de una vivienda en el Ensanche de ambos núcleos. Estos núcleos marginales, que también son barrios de autoconstrucción y chabolismo son los del Praderon y la Hoya en San Sebastian de los Reyes, y la Zaporra, el mas extenso de ellos, a caballo entre este ultimo pueblo y Alcobendas

El proceso de formación de estos barrios fue muy simple y en el jugó un papel primordial la estructura de la propiedad rural existente

Comenzando con el barrio de la Zaporra situado al norte de ambos núcleos urbanos este barrio se caracteriza por presentar una considerable concentración de la propiedad. El cuadro número III-44, indica como solo 3 propietarios el 3.4% del total poseían el 50.9% de la superficie, mientras que el 51% de todos los propietarios (propietarios de menos de 1 Ha) solo poseía el 23.5% del total de la superficie. Estos 3 grandes propietarios eran Manuel Serrano Frutos con más de 9 Ha repartidas entre cuatro parcelas y los Herederos de Teresa Agudo Magdaleno y Manuel Serrano Rodríguez, cada uno con algo más de 5 Ha.

Por otra parte esta propiedad concentrada presenta otra característica y es que se distribuye en muy pocas parcelas ya que en cuatro grandes fincas se reunía nada menos que el 45.5% de toda la superficie, en cambio las parcelas de menos de 1 Ha el 59% solo engloba el 25% de la superficie. El peso de esas cuatro grandes fincas en la formación del barrio fue fundamental como veremos en los capítulos siguientes (54). En cuanto a los otros dos barrios de urbanización marginal la situación es diferente por varias cuestiones. En principio la extensión de estos dos barrios es muy inferior a la Zaporra, sumando la superficie de ambos, 20 Ha no llegan ni siquiera a aproximarse a las 40 Ha de la Zaporra.

En el barrio de El Praderón predomina claramente las fincas de menos de 1 Ha de extensión, estas representan el 56% de todas las fincas, pero mucho más importante es el hecho de que las nuevas fincas se reparten entre tres únicos propietarios que son los que realizaron las parcelaciones que dieron origen al nacimiento del barrio. Cuadro 43 y 44

En cambio en el barrio de la Hoya aunque también exista una cierta concentración de la propiedad, puesto de manifiesto porque solo 2 propietarios, el 9%, poseían el 22.7%, el 54.4%, el 24%, la existencia de un buen número de propietarios intermedios, de 1 a 1.5 Ha, disminuye claramente esa oposición entre los dos tipos de propiedad extremos. Cuadro nº 45, 46

En cuanto al tamaño de las parcelas, el mayor número de las mismas está constituido por parcelas muy pequeñas, con menos de 0.25 Ha, el 42%, seguidas de las comprendidas entre 1 y 1.5 Ha el 25%. Sin embargo el predominio de las parcelas de poca extensión se pone de manifiesto al observar como el 74% de las mismas tienen una extensión de menos de 1 Ha.

3.3.4 La estructura de la propiedad en las grandes urbanizaciones de tipo unifamiliar

La estructura de la propiedad rural en aquellas zonas que en los años 50 y 70 se van a convertir en grandes urbanizaciones de lujo de tipo unifamiliar e incluso multifamiliar, como son las urbanizaciones de Fuente el Fresno, Ciudadcampo y La Granjilla en San Sebastian de los Reyes y La Moraleja, Encinar de los Reyes y Soto de la Moraleja en Alcobendas, es radicalmente distinta de la comentada para las otras zonas de ambos municipios. La estructura de la propiedad se caracteriza por la presencia de antiguas grandes fincas rústicas que se remontan incluso en sus orígenes a la época bajomedieval y que en los últimos años se han transformado en suelo urbano. Por ello se puede señalar como característica fundamental a la concentración de la propiedad en unas pocas manos. Por otra parte estas antiguas fincas están divididas en muy pocas parcelas por lo que el tamaño de estas es muy grande. En concreto encontramos las fincas más extensas de ambos municipios.

Comenzando con San Sebastian de los Reyes, en este municipio se localizan cuatro zonas que responden a las características de urbanizaciones unifamiliares o incluso multifamiliares de gran calidad. Se trata de las urbanizaciones de Ciudadcampo, Fuente el Fresno, La Granjilla y Puente Cultural.

En cuanto a La Granjilla la concentración de la propiedad es evidente. Según el Catastro de Rústica se aprecia como 2 propietarios poseen el 75% de toda la propiedad y el 52% de todas las parcelas. Estos dos propietarios son por un lado Luis Rodríguez Ontiveros con 10,5 y el promotor J. Banús Masdeu con también 10,5 Ha. Sin embargo la diferencia con respecto a otras urbanizaciones se centra en que el grado de concentración de la propiedad es muy reciente. En realidad en el Catastro se refleja la política de compras de fincas rústicas por parte de J. Banús, promotor de la urbanización "La Granjilla". El Catastro refleja este proceso a medio camino ya que solo un par de años más tarde este promotor poseía ya el 100% de la superficie. En cuanto al tamaño de las parcelas aunque predominan las parcelas de menos de 1 Ha. el 44%, desde el punto de vista del tamaño destaca el papel de una sola finca de más de 7 Ha. lo que representa el 26% de toda la superficie de la urbanización.

Por lo que se refiere a la urbanización y zona deportiva de Puente Cultural la importancia de una antigua finca rural en su proceso de construcción es total ya que se localizó en una gran finca compuesta por una sola parcela, de una extensión de 13 Ha propiedad de los Herederos de Carmen Montes Colmenar, una de las grandes familias de propietarios rurales de San Sebastian de los Reyes.

Otra gran finca rustica conocida con el nombre de El Montecillo de alrededor de 163 Ha constituye la base de la actual urbanizacion de Fuente el Fresno. Esta finca era propiedad de Ignacio Sancho Rosa y estaba formada por 13 parcelas entre las que destacan algunas que superan las 20 30 y hasta las 50 Ha. Sobre la base de este gran predio se constituyo la sociedad Fuente el Fresno S.A. encargada de su transformacion en suelo urbano con su respectiva parcelacion y urbanizacion. En esta sociedad ademas uno de los papeles dominantes lo ocupaba el propio propietario de la finca rustica lo que no supone una excepcion ya que en una buena parte de las grandes urbanizaciones de ambos municipios y de otros cercanos estudiados por M. Valenzuela Rubio (55) aparece como una forma casi general.

Por ultimo en San Sebastian de los Reyes al norte de su termino municipal limitando con el termino de Colmenar Viejo se situa la urbanizacion de Ciudadcampo con una extension superior a las 400 Ha. El terreno sobre el que se construye esta urbanizacion formaba parte de una antigua gran posesion vinculada a la nobleza desde la época bajomedieval, en concreto se trataba del monte de la Pesadilla de 1131 Ha. propiedad del marques de la Pesadilla. En el Catastro de Rustica aparece toda esta finca bajo la propiedad de Mercedes y Josefa Caballero Echague (56). Sobre parte de este monte en concreto la zona mas cercana al termino de Colmenar Viejo se levanto la urbanizacion Ciudadcampo al igual que las instalaciones del RACE incluido el Circuito Automovilistico Permanente del Jarama. Si la concentracion de la propiedad era maxima hablar del tamaño de las parcelas es constatar la existencia de parcelas de gran extension así hay que tener en cuenta que el Monte se dividia en 25 parcelas lo que significa un tamaño medio por parcela de 45 Ha.

En cuanto al municipio de Alcobendas vamos a encontrar en lineas generales las mismas características que en San Sebastian de los Reyes.

En Alcobendas se localizan otras dos de estas urbanizaciones. En primer lugar una urbanizacion de reducido tamaño cercana al nucleo urbano como es la urbanizacion de Fuente Hito, y en segundo lugar las urbanizaciones que forman el nucleo de La Moraleja compuesto por las del Encinar de los Reyes, La Moraleja y Soto de la Moraleja totalizando cerca de 900 Ha.

Comenzando con la urbanizacion de Fuente Hito, esta ocupa una extension de algo mas de 13 Ha y la estructura de la propiedad rural se caracteriza por la importancia de una finca perteneciente a Enrique Lopez Silva y Antonio Lopez Aguado que por si sola supone el 55% de toda la superficie de la misma. Esta finca de 11.5 Ha fue la base de esta urbanizacion.

creada en los años 70 coincidiendo sus límites en líneas generales con las de la actual urbanización (57)

Por último la estructura de la propiedad en la Moraleja se caracteriza también por su concentración, ya que del total de la superficie, un solo propietario, la sociedad inmobiliaria NIESA posee el 81% del total

La base del núcleo de La Moraleja la constituye el antiguo Monte de la Moraleja, antigua posesión perteneciente al Duque de Bejar posteriormente incorporada al Real Sitio de El Pardo y en 1870 desamortizada para pasar a manos de nuevo a la nobleza y en los años 40 a la sociedad inmobiliaria NIESA. Sobre la base de esta gran finca la sociedad NIESA con vistas a la edificación de una denominada "ciudad-satélite" de La Moraleja inició un proceso de compra de las fincas cercanas al Monte proceso que se extiende por toda la década de los 50 y primeros años de los 60. Como consecuencia en el Catastro de 1955 se pueden distinguir dentro de la estructura de la propiedad del actual núcleo de la Moraleja 3 sectores bien diferenciados. Por un lado la antigua finca rústica o Monte de la Moraleja con una extensión de 430 Ha. que constituyó la base sobre la que se edificó la zona más antigua del núcleo urbano de La Moraleja. En este sector el Monte aparece dividido en 24 parcelas de gran extensión a las que se añade una más adquirida en los primeros años de la década de los 50. El dominio de estas grandes parcelas es grande y basta decir que la media de Ha por parcela alcanza las 23 Ha, aunque más significativo es el hecho de que solo 3 parcelas engloban el 56% de toda la superficie

El segundo sector está formado por aquellas tierras que NIESA compró a lo largo de los años 50 hasta principios de la década de los 60. Aquí la diferencia en cuanto a tamaño de las parcelas es bien patente en comparación con la zona anterior. Así el tamaño es mucho más pequeño predominando como se refleja en los respectivos *catastros consultados* las parcelas de menos de 1 Ha seguidas a gran distancia de las parcelas entre 1 y 2 Ha. Por otra parte todas estas tierras tenían un uso muy diferente del que tenía el Monte de la Moraleja ya que en ellas predominaba el cultivo del cereal y también la vid

Por último el tercer sector está constituido por aquellas tierras que hoy forman parte también del gran núcleo urbano de La Moraleja pero que todavía en el Catastro de Rústica no aparecen como fincas pertenecientes a NIESA. Es decir se trata de terrenos cuya compra por NIESA ha sido posterior a la fecha del Catastro o tierras que se han incorporado a la urbanización pero sin el previo paso de la compra por esta sociedad anónima. Se trata en concreto según el *catastro de rústica* de 125 parcelas pertenecientes a 59 propietarios lo que indica ya una mayor concentración de la propiedad que en el Ensanche de ambos

municipios o la zona de grandes actuaciones de bloques colectivos abiertos mas alla de los respectivos ensanches ya que la media de parcela por propietario es mayor 2.11 como tambien lo es la media de superficie por parcela y propietario 1.35 y 2.55 respectivamente. La extension total de este sector es de 170 Ha y la concentracion de la propiedad tambien se pone de manifiesto por el hecho de que los propietarios de mas de 5 Ha. que son 10 propietarios el 15% de los mismos poseen nada menos que el 47% de toda la superficie mientras que el 54% de todos los propietarios poseian el 53%. Las cifras son elocuentes de este hecho como tambien lo son con respecto al tamaño de las parcelas pero en diferente sentido ya que se caracteriza por el predominio de las inferiores a 1 Ha. el 55.4% seguidas de las de 1 a 2 Ha con el 25.4% es decir una situacion en cuanto al tamaño muy similar al sector anterior de la Moraleja.

En resumen la propiedad de La Moraleja se caracteriza por una fuerte concentracion de la propiedad en un solo propietario NIESA una propiedad formada en principio por el antiguo Monte de La Moraleja desamortizado en 1870 y completada por las fincas que le rodean como consecuencia de un proceso de compras masivas realizadas por dicha sociedad con vistas a la ampliacion de la primitiva urbanizacion. El resto de las parcelas que actualmente tambien forman parte de esta gran urbanizacion o bien son compradas posteriormente a la elaboracion del Catastro o se han incorporado a la misma sin sufrir esa compra previa (53).

3.3.5 La estructura de la propiedad en las zonas industriales

Tanto Alcobendas como San Sebastian de los Reyes no solo se caracterizan por constituir dos grandes zonas urbanas o ciudades-dormitorio en las proximidades de la capital sino que ademas de esta clara vocacion residencial existe una nada despreciable funcion industrial. El proceso de industrializacion de ambos municipios esta intimamente relacionado con el de urbanizacion y así la antigua morfologia rural, la estructura de la propiedad rustica, ha tenido una gran importancia en las distintas formas de crecimiento urbano no menos importancia ha tenido tambien en el proceso de creacion de suelo industrial.

En principio hay que señalar que la industria tiene una doble localizacion. En primer lugar se concentra en los poligonos industriales de ambos municipios el poligono industrial de Alcobendas, al sur del nucleo urbano y apoyado en la carretera a Fuencarral, y los poligonos norte y sur en San Sebastian de los Reyes, a ambos lados de la carretera Nacional I a Francia. Estos poligonos albergan, sobre todo en Alcobendas, la mayoria de las industrias. Por otro lado existe otra localizacion fuera del ambito de los poligonos

industriales que tiene una especial relevancia en San Sebastian de los Reyes y que se caracteriza por su dispersion en el norte del termino municipal entre la carretera Nacional I y el rio Jarama. Se trata de grandes industrias como Pfizer o El Aguila que necesitan una gran extension de suelo y que se localizaron lejos de los actuales poligonos por el menor precio de este y de forma ilegal puesto que no estaba calificada esta zona como de uso industrial y ni siquiera se solicito la oportuna licencia de construccion. A pesar de esta mayor dispersion hay sin embargo unas pautas de localizacion importante y es la proximidad de las carreteras la Nacional I y la de San Sebastian de los Reyes a Algete.

En Alcobendas fuera del poligono la industria tiene poca importancia y se reduce a unas cuantas industrias situadas en sus proximidades a lo largo de la carretera nacional I. En estas industrias localizadas fuera de los diversos poligonos la influencia de la antigua propiedad rural fue importante ya que la produccion de suelo industrial se baso en la compra de grandes fincas y su posterior transformacion en suelo industrial por lo que una buena parte de estas industrias dibujan en sus limites los antiguos de las fincas rusticas.

Vamos a detenernos sin embargo en el analisis de la estructura de la propiedad rural en el ambito de los tres poligonos industriales. El mas importante de ellos es sin duda por su extension y grado actual de ocupacion el de Alcobendas con una extension de 195 Ha aproximadamente. Segun el Catastro de Rustica de 1956 este poligono situado a lo largo de la carretera de Fuencarral, al sur del nucleo urbano aparecia dividido en 163 parcelas pertenecientes a 77 propietarios, lo que ya de entrada supone que a cada propietario le corresponde de media 2.11 parcelas y 2.6 Ha con una superficie media por parcela de 1.19. Todos estos valores son muy superiores a los que encontramos sobre el actual suelo urbano de ambos municipios a excepcion de las grandes urbanizaciones de lujo claramente perifericas y escasamente integradas o relacionadas con ambos nucleos y que ademas responden a circunstancias muy diferentes en cuanto a su origen, forma de crecimiento urbano, morfologia urbana etc.

En el cuadro numerolll-47 se observa claramente cual es la estructura de la propiedad en este poligono industrial. Destaca en primer lugar el tamaño de las parcelas. Hay un predominio bastante claro de las parcelas de escaso tamaño. Asi con menos de 1 Ha aparecen practicamente el 60% de las parcelas, seguidas por las que tienen una extension entre 1 y 2 Ha el 23% del total. Sin embargo, este dominio de las parcelas de pequeño tamaño no se refleja en el total de la superficie ya que ese 60% de parcelas con menos de 1 Ha solo supone el 21% de la superficie y las parcelas entre 1 y 2 Ha el 23%, mas importancia tienen en cuanto a la superficie las grandes parcelas existentes las que superan las 5 Ha que, aunque solo supongan el 3.8% de las parcelas, sin embargo engloban el 25% de la superficie.

Si del tamaño de las parcelas pasamos al estudio de la propiedad lo que realmente se pone de manifiesto es una importante concentración de la superficie en unos pocos propietarios. Así mientras que el 70% de los propietarios 54 solo posee el 25% de la superficie solo 9 propietarios, el 11% disponia del 51.54% de toda la superficie. En el cuadro numerol^{III-43} se detalla la relación de los mayores propietarios de suelo rustico en el ámbito del polígono en 1956 propietarios que por regla general coinciden en buena parte con los mayores propietarios de fincas rusticas en Alcobendas según el Catastro de Rustica de 1956 (59)

En cuanto a los dos polígonos industriales de San Sebastian de los Reyes destaca el dominio claro de las parcelas de menos de 1 Ha. Así en el polígono industrial norte engloban al 35% de todas las parcelas con el 30% de la superficie y en el polígono sur al 53% de las parcelas con el 30.4% de la superficie por otra parte y a diferencia de Alcobendas, no aparece ninguna parcela con mas de 5 Ha. En cuanto a la estructura de la propiedad también se aprecia en ambos polígonos un cierto grado de concentración de la propiedad. En el polígono norte los propietarios de menos de 2 Ha suponen el 59% del total de los propietarios, pero solo poseen el 27% de la superficie, mientras que 3 propietarios, el 9% del total poseían el 29% de toda la superficie. En el polígono sur las cifras alcanzan valores semejantes un 59% de propietarios con el 25% de la superficie y 2 propietarios, el 5.5%, con el 30% de la superficie, valores en conjunto inferiores a Alcobendas debido a que en San Sebastian de los Reyes cobran una mayor importancia los medianos propietarios. Así en el polígono sur estos que podemos definirlos como los que poseen entre 2 y 5 Ha suponen el 32% y poseen el 42% de toda la superficie y en el polígono norte representan el 33% del total con el 2.5% de la superficie. En cambio la oposición entre pequeños propietarios y grandes propietarios es mucho mayor en el polígono industrial de Alcobendas donde solo suponen el 10% de los propietarios.

En cuanto a la relación de propietarios que se refleja en el cuadro^{III-44} se aprecia como los mayores propietarios coinciden plenamente con los mayores propietarios que figuran en general en el Catastro de Rustica de dicho municipio. Así podemos destacar a Esperanza Abad Jimenez que posee casi 9 Ha en el polígono industrial norte y es uno de los mayores propietarios del municipio con 403 Ha, o la familia Colmenar Montes, que con 7 Ha en el polígono sur, poseen 56 Ha en el municipio, o Jose Izquierdo Montes, con mas de 118 Ha en el municipio, etc (60)

Cuadro nº III-24

Desamortización Civil

	<u>Nº prop.</u>	<u>%</u>	<u>Fanegas</u>	<u>%</u>	<u>Rebate cereal</u>	<u>%</u>
Colmenar Viejo	10	23,0	307	9,3	145435	11,0
Madrid	6	14,0	2650	80,4	933291	63,2
Hortaleza	4	9,3	9	0,27	33400	2,53
Alcobendas	4	9,3	60	1,82	108135	8,20
SS de los Reyes	16	37,0	139	5,7	115519	8,84
Desconocido	3	7,0	79	2,39	30606	6,11

FUENTE: B.O.B.V.N. (Archivo Histórico Nacional)

Cuadro nº III-25

Desamortización Civil

	<u>nº fincas</u>	<u>%</u>	<u>Fanegas</u>	<u>%</u>	<u>Rebate-reales</u>	<u>%</u>
1856	1	2,3	525	14,3	52.500	3,4
1858	4	9,3	35	2,3	195.295	12,7
1859	23	53,0	2922	80,0	958.245	62,0
1860	1	2,3	94	2,5	317.312	20,6
1861	9	21,0	26	0,7	14.924	0,9
	<u>43</u>		<u>3.552</u>		<u>1.539.776</u>	

FUENTE: B.O.B.V.N. (Archivo Histórico Nacional)

Cuadro nº III-26 Principales Rebataantes: Desamortización Civil

	<u>Rebate-reales</u>	<u>Principal rebatantes</u>	<u>Residencia</u>	<u>Faneg.</u>	<u>Nº Re</u>
				<u>gas.</u>	<u>mates</u>
1.	708.300	Luis Guithón	Madrid	2.419	10
2.	62.725	Ramón Aguado	Alcobendas	36	9
3.	37.767	Vicente Ferrer de Silva,	Madrid	40	23
4.	34.500	Evaristo Echavaud	---	52	17
5.	42.940	Antolín Colmenar	Colm.Viejo	206	12
6.	33.750	Vicente Alvarez	Alcobendas	16	4
7.	33.100	Antolín Montes	Madrid	109	13
8.	25.100	Máximo Rozalén	---	4	1
9.	23.760	Lorenzo Ortiz	Hortaleza	5	2
10.	22.000	Bonifacio Alvarez		16	2
11.	21.300	Félix Gómez	Colm.Viejo	8	2

FUENTE: B.O.B.V.N. (Archivo Histórico Nacional)

Cuadro nº III-27

Desamortización de la Dhesa Vieja de San Sebastián de
Los Reyes.

<u>Beneficiarios</u>	<u>Superficie</u>		<u>%</u>	<u>Suertes</u>	<u>%</u>	<u>Rate</u>	<u>%</u>	<u>Residencia</u>
	<u>fanao. cal.</u>							
Evarist. de F.	53	18	17,0	19	17,0	22.079	9,46	SSR
Vic. Ferrer S.	40	58	13,0	23	20,3	57.757	25,0	M
Máx. García C.	36		11,7	7	5,25	17.051	7,30	M
Pedro López	32	3	10,4	3	7,14	12.500	5,35	SSR
Pedro Terer	27	3	9,8	3	7,14	10.658	4,56	M
Felipe Colmen.	19		5,2	5	5,35	5.415	2,74	M
Antolín Montes	18	18	5,34	5	4,46	5.026	2,15	M
Alejandro Oli.	14	6	4,77	5	4,46	4.008	1,71	SSR
Manuel Jime.M.	13	3	4,2	4	3,57	5.418	2,32	SSR
José Hompanera	10		3,26	1	0,99	5.418	2,32	CV
TOTAL	263	09	86,0	35	76,7	146.440	63,0	

Cuadro nº III-28

Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes

	<u>Prop.</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u> <u>Ha a ca</u>	<u>%</u>	<u>nº de parcelas</u>
∠ - 1 Ha	181	43,6	48 11 33	1,4	222
1 -2,5 "	80	19,2	129 13 43	3,8	203
2,5-5 "	50	12,04	130 12 14	5,38	212
5-10 "	49	11,3	341 10 60	10,1	354
10 -15 "	18	4,33	206 37 59	6,15	209
15 -25 "	10	2,40	139 29 53	5,55	135
25 -50 "	13	3,13	467 39 09	13,9	430
50-100 "	8	1,92	543 51 63	16,2	415
+ 100 "	<u>6</u>	<u>1,45</u>	<u>1240 20 23</u>	<u>37,07</u>	<u>243</u>
	415		3345 64 67		2.439

FUENTE: Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes. 1857

Catastro de Alcobendas

	<u>Prop.</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u> <u>Ha a ca</u>	<u>%</u>	<u>nº de parcelas</u>
∠ - 1 Ha	169	39,8	37 36 61	0,87	192
1 -2,5 "	66	15,3	103 37 68	2,39	127
2,5-5 "	52	14,6	215 96 43	5,1	274
5-10 "	43	11,3	345 79 93	8,18	349
10 - 15 "	18	4,2	215 89 03	5,1	168
15 - 25 "	28	6,6	533 72 29	12,6	407
25 - 50 "	20	4,7	683 79 87	15,2	479
50 -100 "	6	1,4	384 33 43	9,11	221
+ 100 "	<u>7</u>	<u>1,6</u>	<u>1595 62 42</u>	<u>40,2</u>	<u>302</u>
	424		4215 75 69		2519

FUENTE: Catastro de Rústica de Alcobendas. 1857

Cuadro nº III-29

Catastro de Rústica de Alcobendas

		<u>Propietarios</u>		<u>Superficie</u>			<u>Parcelas</u>		
				<u>Ha a ca</u>					
			%			%			%
0-2,5	Ha	251	50,2	251	53	49	6,3	342	17,3
2,5-5	Ha	65	15,0	223	95	95	5,7	155	9,0
5-10	Ha	44	10,1	303	93	30	7,7	253	14,0
10-20	Ha	32	7,3	435	79	37	10,9	213	11,3
20-30	Ha	8	1,8	213	11	03	5,3	94	4,8
30-40	Ha	9	2,07	322	09	55	8,1	133	7,9
40-50	Ha	1	0,23	47	02	35	1,1	25	1,3
50-75	Ha	4	1,15	251	90	34	6,5	159	9,3
75-100	Ha	5	1,18	327	24	40	8,2	257	13,9
+100	Ha	3	0,69	1311	53	45	39,5	229	11,9
		432		3954	30	33		1919	

FUENTE: Catastro de Rústica de Alcobendas, 1.955

Cuadro nº III-30

Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes

	<u>Propie- tarios</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u>	<u>%</u>	<u>Parcelas</u>	<u>%</u>
			<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>	
0-2,10 Ha	213	55,7	205	28	55	4,0
2,5-5 Ha	50	15,7	201	58	56	3,9
5-10 Ha	33	8,5	233	63	73	4,6
10-20 Ha	29	7,5	396	94	98	7,8
20-30 Ha	16	4,19	331	04	54	7,5
30-40 Ha	6	1,5	210	39	79	4,1
40-50 Ha	7	1,8	311	29	27	6,1
50-75 Ha	9	2,09	467	29	73	9,2
75-100 Ha	2	0,52	176	23	34	3,4
+ 100 Ha	9	2,2	2737	39	54	49,01
	333		5068	63	13	2417

FUENTE: Catastro Rústico de San Sebastián de los Reyes, 1.956

Cuadro nº III-31

ALCOBENDASSAN SEBASTIAN DE LOS REYES

	<u>Propieta- rios. %</u>	<u>Super- ficie. %</u>	<u>Par- / celas/</u>	<u>Propie- tarios. %</u>	<u>Super- ficie. %</u>	<u>Parce- las. %</u>
0-10 Ha	35,3	19,7	39,88/	80,0	12,55	28,79
10-100 "	13,9	40,1	48,3 /	17,7	36,3	51,9
+ 100 "	0,59	39,5	11,9 /	2,3	49,19	19,32

FUENTE: Catastro Rústico de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

III.-
En los Distritos de Aguascalientes, Coahuila y Durango.

...- Aguascalientes

Antonio González Lucía	52 Ha
Aguado Serrano J. M.	53 "
Aguado Serrano J. M.	70 "
Caena Cruz A.	64 "
Gómez Barba J.	59 "
Gómez Barba J. M.	60 "
Gómez Barba J. M.	61 "
Gómez Barba J. M.	66 "
Serrano Rodríguez L.	69 "

B.- S. Sebastián de los Rios

Aguado Montes M. L.	52 Ha
Calle Montes G.	65 "
García Prieto L.	64 "
Asquiere Montes J.	61 "
López Aguado J.	51 "
López Cruz F.	78 "
Lartín Gómez M.	62 "
Clivares radin G.	57 "
Prieto Lorenzo M. A.	68 "

Cuadro nº III-33

Tamaño de las fincas. Ensenche Alcobendas

	<u>Parcelas</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u>	<u>%</u>
			<u>Ha a ca</u>	
0-0,25 Ha	64	37,5	7 42 79	17,6
0,25-0,50 Ha	24	21,6	9 13 10	21,4
0,50-1,0 "	15	13,3	9 55 33	22,6
1-2,0 "	<u>11</u>	9,9	<u>16 12 33</u>	33,0
	111		42 28 79	

Cuadro nº III-34

Estructura de la propiedad. Ensenche Alcobendas

	<u>Propie- tarios.</u>	<u>%</u>	<u>Parcel- las.</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u>	<u>%</u>
					<u>Ha a ca</u>	
0-0,5Ha	31	63	38	30,2	9 58 45	23,09
0,5-1 Ha	11	14,6	25	21,9	8 16 75	19,28
1-1,5Ha	3	4,0	6	5,2	3 64 05	3,37
1,5-2 Ha	5	6,6	9	7,39	8 47 33	20,0
2-3 Ha	4	5,33	12	10,32	8 68 79	20,4
3-4 Ha	<u>1</u>	<u>1,3</u>	<u>4</u>	<u>3,5</u>	<u>3 63 20</u>	<u>7,57</u>
	75		114		42 28 79	

FUENTE: Catastro de Aústica de Alcobendas, 1936

Cuadro nº III-35

Tercero de las fincas. Ensanche San Sebastián de los Reyes.

	<u>Parcelas</u>		<u>Superficie</u>	
		%	Ha	a ca
0-0,25 Ha	22	22	2 37	35
0,25-0,50 "	40	40	22 50	65
0,50-1 "	21	21	13 75	25
1-2 "	15	15	21 70	00
4-2 "	1	1	2 91	25
	100		64 15	50

Cuadro nº III-36

Estructura de la propiedad. Ensanche San Sebastián de los Reyes.

	<u>Propie-</u>		<u>Parcelas</u>		<u>Superficie</u>		<u>%</u>
	<u>arios.</u>	%	<u>las.</u>	%	Ha	a ca	
0-0,5Ha	35	53,0	40	40,0	16 41	45	23,6
0,5-1 "	11	16,2	12	12,0	8 37	20	12,5
1-1,5 "	7	10,6	14	14,0	10 41	00	16,2
1,5-2 "	9	13,6	15	15,0	15 25	35	23,75
2-3 "	2	3,03	6	6,0	4 17	50	6,2
3-4 "	-	-	-	-	-	-	-
4-5 "	1	1,51	3	3,0	4 02	50	6,2
4-5 "	1	1,51	10	10,0	5 50	00	8,59
	66		100		64 15	50	

FUENTE: Catastro de Mística de San Sebastián de los Reyes, 1956

Censo de 1911 Nuevas Areas Residenciales

Estructura de la propiedad, 1935

	<u>Propie- tarios.</u>	<u>%</u>	<u>Finces</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u>			<u>%</u>
					<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>	
0-0,50 Ha	16	23,3	16	16,3	9	62	00	7,27
0,5- 1 "	22	32,8	26	27,3	17	72	50	13,4
1 - 2 "	12	17,9	17	17,8	17	49	40	13,25
2 - 3 "	4	5,97	8	8,42	9	53	90	7,27
3 - 4 "	5	7,46	10	10,52	15	80	55	12,72
4 - 5 "	1	1,49	2	2,10	4	17	50	3,03
5 - 7 "	1	1,49	1	1,05	5	45	00	3,73
7 - 8 "	3	4,47	7	7,3	21	95	50	15,66
8 - 9 "	1	1,49	4	4,21	3	43	50	6,36
9 - 10 "	1	1,49	3	3,15	9	43	75	7,12
+ 10 "	1	1,49	1	1,05	11	90	00	9,09
	67		95		132	53	65	

FUENTE: Catastro de Rústica, 1935

Cuadro no III-38 Nuevas Areas Recreacionales

Tamaño de las fincas, Alcobendas.

		<u>Fincas</u>		<u>%</u>	<u>Superficie</u>			<u>%</u>
					<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>	
0 - 0,25	Ha	14	14,7		1	31	30	1,3
0,25 - 0,50	Ha	15	15,7		6	33	35	4,5
0,50 - 1	Ha	27	27,50		20	93	50	15,3
1 - 1,5	Ha	10	10,52		13	37	50	9,8
1,5 - 2	Ha	9	9,47		15	02	50	11,36
2 - 3	Ha	8	8,42		18	70	00	14,16
3 - 4	Ha	4	4,21		13	55	75	10,22
4 - 5	-	-	-		-	-	-	-
5 - 7	Ha	3	3,15		16	37	50	12,3
7 - 10	Ha	2	2,10		14	55	25	11,06
4 10	Ha	<u>1</u>	<u>1,05</u>		<u>11</u>	<u>90</u>	<u>00</u>	<u>9,01</u>
		95			132	53	55	

FUENTE: Catastro de Rústica, 1955

Cuentos n2 11-39 nuevas áreas comerciales

Tamaño de las Fincas, San Sebastián de los Reyes

	<u>Fincas</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u>			<u>%</u>
			<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>	
0 - 0,25 Ha	1	1,35	-	12	00	0,15
0,25 - 0,50 Ha	7	13,2	2	61	25	3,33
0,50 - 1 Ha	13	35,83	15	74	00	19,8
1 - 1,5 Ha	9	16,9	10	75	75	13,7
1,5 - 2 Ha	8	15,0	14	33	75	18,3
2 - 3 Ha	3	8,6	5	77	50	8,58
3 - 4 Ha	2	3,77	7	13	75	9,10
4 - 5 Ha	1	1,35	4	72	50	6,02
5 - 6 Ha	3	8,6	15	60	00	21,2
	<u>53</u>		<u>79</u>	<u>80</u>	<u>50</u>	

FUENTE: Catastro de Mística San Sebastián de los Reyes, 1936

Censo de 1955 Nueva zona residencial

Estructura de la población, San Sebastián de los Reyes

		<u>Población</u>	<u>%</u>	<u>Finca</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u>	<u>%</u>
		<u>hab.</u>				<u>Ha.</u>	<u>a.</u>
0 - 1	Ha	8	27,5	12	22,6	2 19 73	2,69
1 - 1,5	"	5	17,24	3	9,4	5 87 50	7,4
1,5 - 2	"	2	4,3	2	3,7	3 70 00	4,7
2 - 3	"	6	20,63	11	20,7	13 23 50	19,4
3 - 4	"	2	4,3	6	11,3	7 63 75	9,74
4 - 5	"	-	-	-	-	- - -	-
5 - 6	"	3	10,3	7	13,2	16 59 50	21,5
6 - 7	"	1	3,4	3	5,6	6 06 25	7,69
7 - 9	"	1	3,4	4	7,6	7 87 50	10,0
9 - 19	"	<u>1</u>	<u>3,4</u>	<u>3</u>	<u>5,6</u>	<u>3 55 20</u>	<u>10,3</u>
		29		53		78 30 50	

FUENTE: Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes,
1955

Docu no III-41

Tabla de las fincas. La Jacquera

<u>Fincas</u>				<u>%</u>	<u>Superficie</u>			<u>%</u>
					<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>	
0	-0,25	Ha	3	10,7	-	32	95	0,8
0,25	-0,50	Ha	3	10,7	1	01	30	2,5
0,50	-	1 Ha	11	39,2	8	54	50	22,0
1	- 1,5	Ha	5	17,2	5	53	75	15,0
1,5	-	2 Ha	3	10,7	5	02	50	12,5
2	-	3 Ha	-	-	-	-	-	-
3	-	4 Ha	-	-	-	-	-	-
4	-	5 Ha	1	3,5	3	47	50	21,0
5	-	5 Ha	2	7,0	10	51	25	27,5
--					-----			
29					40	05	25	.

FUENTE: Catastro de Rústica de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. 1956

Cuadro nº 10-42

Estructura de la Propiedad. La Zatorra

	<u>Propie-</u>	<u>%</u>	<u>Parcela-</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u>	<u>%</u>
	<u>taños.</u>		<u>las.</u>		<u>Ha a ca</u>	
0-0,25 Ha	4	14,2	4	12,9	- 32 09	0,8
0,25-0,50 Ha	2	5,0	2	5,4	- 73 00	1,7
0,50- 1 Ha	11	39,2	11	35,4	9 53 50	21,3
1 - 1,5 Ha	5	17,2	5	15,1	5 93 75	15,0
1,5 - 2 Ha	3	7,5	3	9,5	5 02 00	12,5
2 - 3 Ha	-	-	-	-	- - -	-
3 - 4 Ha	-	-	-	-	- - -	-
4 - 5 Ha	-	-	-	-	- - -	-
5 - 9 Ha	2	7,1	2	5,4	10 31 25	27,5
+ 9 Ha	<u>1</u>	3,4	<u>4</u>	12,9	<u>9 33 35</u>	23,4
	29		31		40 05 23	

FUENTE: Catastro de Rústica de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. 1956

Cuadro nº III-43

Tamaño de las fincas. El Progreso

<u>Fincas</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u>	<u>%</u>
		<u>Ha a ca</u>	
0 - 0,25 Ha	1 11,1	- 17 40	2,12
0,25-0,50 Ha	1 11,1	- 33 75	4,7
0,50- 1 Ha	4 44,4	2 98 75	36,2
1 - 1,5 Ha	1 11,1	1 12 50	13,7
1,5 - 2 Ha	2 22,2	3 50 00	43,7
	<u>9</u>	<u>8 17 40</u>	

Cuadro nº III-44

Estructura de la Propiedad. El Progreso

<u>Propietarios</u>	<u>%</u>	<u>Fincas</u>	<u>%</u>	<u>Superficie</u>	<u>%</u>
				<u>Ha a ca</u>	
2 - 3 Ha	3 100,0	9 100,0		8 17 40	100,0

Cuadro nº III-45

<u>Tamaño de las fincas. La Hoya</u>						
<u>Fincas</u>		<u>%</u>	<u>Superficie</u>			<u>%</u>
			<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>	
0 -0,25 Ha	4	22,2	-	67	40	5,53
0,25-0,50 Ha	5	33,3	2	04	35	15,8
0,50- 1 Ha	2	11,1	1	55	25	12,5
1 - 2 Ha	5	27,7	5	97	50	50,0
+ 2 Ha	1	5,5	2	01	25	15,6
	19		12	25	75	

Cuadro nº III-46

<u>Estructura de la Propiedad. La Hoya</u>								
<u>Propie-</u>		<u>%</u>	<u>Fincas</u>		<u>%</u>	<u>Superficie</u>		<u>%</u>
<u>tarios.</u>						<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>
0 -0,25 Ha	4	23,5	4	22,2	-	67	40	5,53
0,25-0,50 Ha	3	21,4	3	16,5	-	96	25	8,0
0,50- 1 Ha	-	-	-	-	-	-	-	-
1 - 1,5 Ha	4	23,5	4	22,2	4	51	25	38,3
1,5 - 2 Ha	1	7,1	2	11,1	1	56	25	12,5
2 - 3 Ha	2	14,2	5	27,7	4	10	00	33,3
	14		13			12	26	75

Cuadro nº III- 47

Tamaño de Fincas del Polígono Industrial de Alcobendas

<u>Fincas</u>		<u>%</u>		<u>Superficie</u>			<u>%</u>	
				<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>		
0 -0,25 Ha	16	10,3		2	46	19	1,26	
0,25-0,50 Ha	37	24,0		13	73	35	7,0	
0,50- 1 Ha	39	25,2		26	75	19	13,75	
1 - 1,5 Ha	23	14,9		27	92	00	14,4	
1,5 - 2 Ha	16	10,3		26	86	75	13,3	
2 - 3 Ha	10	6,4		23	11	25	11,9	
3 - 4 Ha	6	3,89		21	73	50	11,1	
4 - 5 Ha	1	0,6		4	57	50	2,3	
5 - 6 Ha	2	1,2		11	01	25	5,5	
6 - 7 Ha	-	-		-	-	-	-	
7 - 8 Ha	1	0,6		7	24	25	3,7	
8 - 9 Ha	-	-		-	-	-	-	
9 - 10 Ha	2	1,2		19	13	75	9,7	
+ 10 Ha	1	0,63		10	36	25	5,30	
134				194	78	22		

FUENTE: Catastro de Rústica de Alcobendas.

Cuadro nº III-4º

Estructura de la Propiedad del Polígono Industrial de
Alcobendas.

	<u>Propie-</u>			<u>Parcelas</u>		<u>Superficie</u>			
	<u>tarios.</u>	%			%	<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>	%
0 -0,50 Ha	14	4,8	30	18,4	9	45	61		4,6
0,5- 1 Ha	19	7,1	23	14,1	13	91	56		7,1
1 - 1,5 Ha	14	8,5	14	8,58	16	56	25		8,5
1,5- 2 Ha	7	6,03	9	5,5	11	77	60		6,03
2 - 3 Ha	8	10,3	16	9,3	19	07	05		9,79
3 - 4 Ha	3	3,8	5	3,06	10	30	00		5,30
4 - 5 Ha	3	3,8	13	7,97	13	09	50		6,7
5 - 6 Ha	-	-	-	-	-	-	-		-
6 - 7 Ha	2	2,5	9	5,52	12	71	95		6,54
7 - 8 Ha	2	2,5	12	7,35	14	28	85		7,3
8 - 9 Ha	2	2,5	8	4,90	17	01	75		8,7
9 - 10 Ha	-	-	-	-	-	-	-		-
10 - 15 Ha	-	-	-	-	-	-	-		-
15 - 18 Ha	1	1,2	7	4,2	17	55	00		9,07
18 - 20 Ha	1	1,2	7	4,29	18	53	00		9,50
+ 20 Ha	1	1,2	9	5,52	20	05	20		10,30
	<u>77</u>		<u>154</u>		<u>194</u>	<u>79</u>	<u>22</u>		

FUENTE: Catastro de Rústica de Alcobendas.

Cuadro nº III-49

Estructura de la Propiedad del Polígono Industrial sur
De San Sebastián de los Reyes.

	<u>Propie-</u> <u>tarios.</u>	<u>%</u>	<u>Parcelas</u>	<u>%</u>	<u>Superficie %</u> <u>Ha a ca</u>	
0 -0,5 Ha	4	12,5	4	6,35	1 25 30	1,89
0,5- 1 Ha	5	13,6	5	7,9	3 95 00	5,98
1 -1,5 Ha	6	18,7	12	19,0	6 40 40	9,69
1,5- 2 Ha	4	12,5	6	9,52	5 91 90	10,46
2 - 3 Ha	4	12,5	9	14,2	9 33 65	14,0
3 - 4 Ha	6	18,0	11	17,4	20 75 70	31,45
4 - 5 Ha	-	-	-	-	- - -	-
5 - 6 Ha	1	3,1	8	12,5	5 21 25	7,99
6 - 7 Ha	1	3,1	3	4,7	5 55 25	10,0
7 - 8 Ha	1	3,1	6	9,5	7 27 50	11,0
	<u>32</u>		<u>63</u>		<u>66 31 52</u>	

FUENTE: Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes,
 1956.

Cuadro nº 111-50

Tamaño de las Fincas del Polígono Industrial Sur de
San Sebastián de los Reyes.

<u>Fincas</u>		<u>%</u>	<u>Superficie</u>			<u>%</u>
			<u>Ha</u>	<u>a</u>	<u>ca</u>	
0 -0,25 Ha	7	11,1	-	83	20	1,2
0,25-0,50 Ha	13	20,6	4	27	50	6,06
0,50- 1 Ha	20	31,6	13	46	57	23,25
1 - 1,5 Ha	9	14,2	11	35	25	17,12
1,5 - 2 Ha	6	9,5	10	55	25	16,06
2 - 3 Ha	4	6,3	9	95	00	13,1
3 - 4 Ha	4	6,3	13	55	75	20,5
53			55	31	52	

FUENTE: Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes,
1956

Cuadro n.º III-51

Tamaño de las fincas del Polígono Industrial Norte de
San Sebastián de los Reyes.

<u>Fincas</u>		<u>%</u>	<u>Superficie</u>		<u>%</u>
			<u>Ha a ca</u>		
0 - 0,25 Ha	6	10,5	- 43	60	0,8
0,25 - 0,50 Ha	13	22,8	3 69	00	6,5
0,50 - 1 Ha	18	31,4	12 85	75	23,2
1 - 1,5 Ha	7	12,2	7 92	50	14,3
1,5 - 2 Ha	5	9,09	8 78	75	15,3
2 - 3 Ha	6	10,5	13 30	15	24,1
3 - 4 Ha	-	-	- -	-	-
4 - 5 Ha	2	3,5	8 75	00	15,3
<u>--</u>			<u>-----</u>		
57			55	76 55	

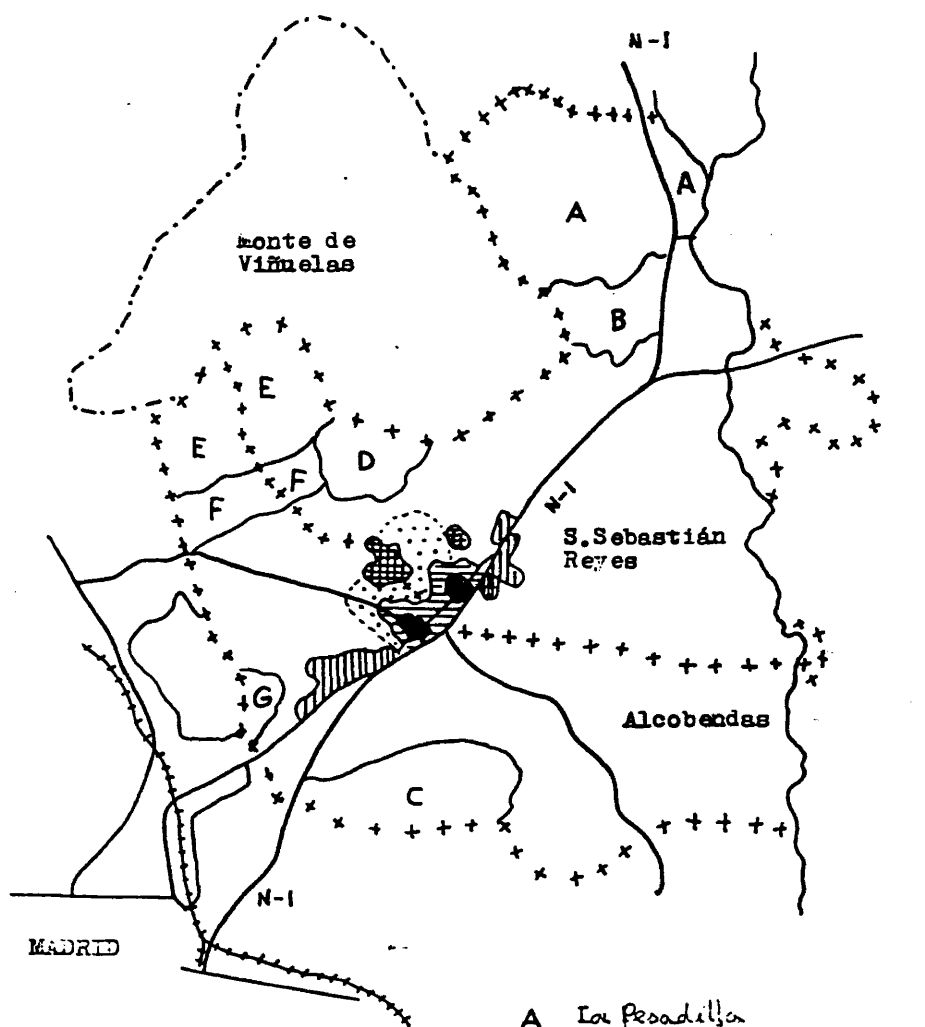
FUENTE: Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes.
1956

Cuadro n° III-52

Estructura de la Propiedad del Polígono Industrial Nor-
té. San Sebastián de los Reyes.

	<u>Propietarios.</u>		<u>Parcelas</u>		<u>Superficie</u>			
		%		%	Ha	a	ca	%
0 - 0,50 Ha	2	7,4	2	3,7	-	50	25	0,9
0,5- 1 Ha	8	29,6	8	15,0	5	51	25	10,01
1 - 1,5 Ha	3	11,1	7	13,2	3	46	05	6,29
1,5- 2 Ha	3	11,1	8	15,0	4	35	25	8,3
2 - 3 Ha	6	22,2	10	18,8	13	21	10	24,0
3 - 4 Ha	2	7,4	4	7,5	7	46	05	13,55
4 - 5 Ha	1	3,7	2	3,7	4	52	50	8,4
5 - 6 Ha	-	-	-	-	-	-	-	-
6 - 7 Ha	-	-	-	-	-	-	-	-
7 - 8 Ha	1	3,7	7	13,2	7	74	75	14,0
8 - 9 Ha	1	3,7	5	9,4	8	90	00	16,1
	27		57		55	75	55	

FUENTE: Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes.
 1956



Casco Antiguo

Ensanche

;; Nuevas Areas Residenciales

Urbanización Marginal

Polígonos Industriales

- | | |
|---|--------------------|
| A | La Pesadilla |
| B | Fuente el Fresno |
| C | La Moraleja |
| D | Dehesa Boyal |
| E | Valdelamasa |
| F | " " (Zona Militar) |
| G | Valdelatas |

Fig. N.º III.3 Localización grandes fincas rústicas
Alcobendas-S. Sebastián de los Reyes

III-3. EL PAPEL DEL PLANEAMIENTO URBANO EN EL PROCESO DE FORMACION DE LA CONURBACION ALCOBENDAS - SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

1. Introducción.

Dentro de los esquemas, ya clásicos, de clasificación de los diferentes agentes urbanos (61), el Estado, entendido desde el ámbito de la administración central a la municipal, ha sido considerado como uno de los agentes fundamentales que intervienen en la formación del espacio urbano.

La actuación del Estado se ha centrado básicamente en cuatro cuestiones:

a) Establece el marco jurídico-normativo que rige la política urbana de todas las ciudades. La elaboración de leyes como las dos leyes del Suelo, la diversa legislación sobre temas como la vivienda, expropiaciones, arrendamientos urbanos, etc., constituyen todo un cuerpo jurídico de gran transcendencia en el ámbito urbano.

b) El Estado también interviene en materia urbana a través de lo que se ha denominado como "marco político-administrativo". Es decir mediante la organización de la representación política a nivel territorial y funcional.

c) La Administración juega un papel fundamental mediante la elaboración del planeamiento. En este sentido y en el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, la influencia del organismo metropolitano, la C.O.P.L.A.C.O., y de la administración municipal es muy importante, por cuanto de ambas emanan los diferentes Planes Generales y las distintas ordenanzas, amén de la facultad de aprobación o rechazo de planes parciales, licencias de construcción, etc. En una palabra, la administración metropolitana y local juega un papel muy activo y directo en la elaboración del marco jurídico que rige la política urbana del municipio y en concreto de su crecimiento, así como en el control del mismo.

d) El Estado también llega a intervenir en materia urbana mediante la financiación o promoción directa de viviendas, equipamientos o infraestructuras que la iniciativa privada no llega a crear. Este papel del Estado como verdadera empresa promotora inmobiliaria y propietaria del suelo es básico para entender el crecimiento urbano español, sobre todo en etapas muy concretas del mismo tras la Guerra Civil. Sin embargo en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes su papel en la producción de viviendas es mínimo, limitándose su labor a la construcción de infraestructuras o equipamientos fundamentalmente.

A lo largo de este capítulo se va a tratar el papel que ha tenido el planeamiento urbanístico en la formación de la conurbación actual de los dos municipios

Dentro del conjunto de formas que tiene la planificación en la ordenación del territorio, el planeamiento urbanístico se concibe como una forma de la planificación física que tiene como finalidad la de planificar, programar y determinar en un territorio delimitado y para un periodo dado, las condiciones de intervención de los distintos agentes urbanos, en orden a conseguir unos determinados objetivos (62).

En efecto, el carácter físico del planeamiento viene dado por la falta de la necesaria dimensión económica que permita ejecutar lo previsto en los distintos documentos. En cuanto a su finalidad Ortega Valcarcel señala claramente cómo en las últimas décadas el planeamiento se ha basado en España en "la convicción de la necesidad de regular y determinar mediante prácticas legales, de diseño y de clasificación de suelo, las actividades de los diversos agentes sociales que inciden en el marco urbano municipal, con vistas a racionalizar tales actuaciones y los productos resultantes de las mismas" (63).

Entendido en este contexto y al margen de la valoración que se haga del planeamiento, su estudio en el caso concreto que nos ocupa presenta una originalidad y complejidad evidente, que en gran medida dificulta el análisis. Ambos municipios se integran dentro de una realidad espacial más amplia y compleja como es el Área Metropolitana de Madrid, por lo que además de analizar el planeamiento a escala municipal hay que tener en cuenta todo el planeamiento de Madrid como hecho metropolitano.

Por un lado el planeamiento a escala municipal respondía a unos determinados intereses; pero tenía que integrarse en un marco más amplio, el Metropolitano, cuyo planeamiento corría a cargo de otro organismo que tenía lógicamente otros intereses. A pesar de que el planeamiento municipal debía desarrollar a su escala las prescripciones del ámbito metropolitano, el choque de intereses produjo un largo proceso de enfrentamientos y tensiones entre ambos organismos; por un lado la C.O.P.L.A.C.O., por otro la mayoría de los

Ayuntamientos. Pero además la complejidad del tema aumenta si se tienen en cuenta dos cuestiones. En primer lugar las propias dificultades de la COPLACO como organismo responsable del planeamiento metropolitano, por cuanto en muchos casos las políticas sectoriales no han respetado las medidas emanadas del citado organismo. Por último la propia dificultad derivada de los diversos cambios que ha sufrido la política de planeamiento metropolitano desde la creación de la COPLACO en 1964 hasta la situación actual, en la que la antigua C.O.P.L.A.C.O. ha desaparecido ante la configuración de la provincia como Comunidad Autónoma.

El estudio tiene, por tanto, dos escalas: se trata de analizar el planeamiento de ambos municipios, entendidos como parte de un todo cambiante a lo largo de los años.

Por último y aunque sea brevemente, por cuanto el tema se desarrolla más adelante, habría que plantearse una primera valoración general del planeamiento en ambos municipios.

Esta valoración no se sustrae de la general a escala de todo el país, es decir una valoración claramente negativa. F. Torán ha recogido gran parte de las críticas realizadas (64) desde distintos ángulos. Así se ha señalado cómo el crecimiento urbano se ha producido, para unos, de espaldas al planeamiento, aunque para otros autores es precisamente la existencia de ese planeamiento lo que ha posibilitado un determinado modo de crecimiento urbano basado en la transgresión sistemática del mismo. También se ha hecho hincapié en el carácter utópico y poco acorde con la realidad, acusando al planeamiento de idealista y formalista; por último otra acusación muy corriente ha sido el considerarlo como una estrategia más de las clases dominantes de la sociedad para organizarse el espacio urbano en función de sus intereses. Abundando en este último aspecto creemos que es quizás una de las críticas más razonables que se pueden hacer para el planeamiento en ambos municipios. El planeamiento se ha realizado muchas veces como una imposición de objetivos y criterios emanados de arriba a abajo con una escasa participación e incluso información de los afectados. Dada la connivencia durante muchos años de la administración local o estatal con los diferentes grupos de intereses en juego no es difícil indicar que realmente un determinado plan se ejecutaba si estaba de acuerdo o coincidía con esos intereses, con lo que servía más que para ordenar un crecimiento urbano para legalizar un negocio, o si, al contrario ese plan no tenía en cuenta esos intereses, no se realizaba o era sistemáticamente vulnerado.

Pero además el planeamiento ha tenido otros tres problemas importantes, muy evidentes en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes:

a) El planeamiento se ha caracterizado por su retraso y por ser un instrumento de legalización "a posteriori" de un crecimiento urbano ya producido. Si tenemos en cuenta los diferentes Planes llevados a cabo en los dos municipios y su relación con el crecimiento urbano, esta cuestión se pone claramente de manifiesto. El Plan General de Ordenación del Área Metropolitana de Madrid de 1963 que supone el primer instrumento de planificación para ambos municipios llega cuando ya se llevaban más de cinco años de crecimiento urbano, y un crecimiento realizado sobre fincas rústicas cercanas a ambos núcleos rurales, sobre las que no existía ninguna norma de planeamiento. Bastaba tan sólo la concesión de una simple licencia municipal, y en buena parte de casos ni siquiera este requisito, para proceder a la construcción de un inmueble o la instalación de una empresa.

El Plan de 1963 llegó tarde, puesto que una parte del crecimiento se había producido, y en segundo lugar, otra parte del suelo ya estaba comprometida. Pero además sirvió como instrumento de legalización del mismo. En la memoria de este Plan, así como en la del Plan de 1968, se parte del reconocimiento del "hecho consumado", con lo que una de las finalidades del planeamiento queda, en parte, desvirtuada.

b) Otro de los problemas claves del planeamiento es lo limitado de sus previsiones. Este hecho se ha puesto de manifiesto sobre todo en las previsiones del Plan General de 1963. Las previsiones demográficas realizadas fueron limitadísimas y claramente alejadas de los ritmos de crecimiento que estaban produciéndose en esos años. Basta señalar que el Plan preveía para el año 2000 los totales demográficos que se han alcanzado para ambos municipios en los años 1975 y 1970. Este tremendo desfase tiene su reflejo en las previsiones de suelo urbano para uso residencial, así como de suelo industrial, previsiones ampliamente superadas a los pocos años de aprobarse el citado Plan.

c) Un tercer problema fundamental ha sido la frecuente vulneración del planeamiento existente. Evidentemente ello está, en parte, claramente relacionado con la insuficiencia de las previsiones, pero también es importante señalar dos cuestiones importantes. En primer lugar que por la propia Ley del Suelo el planeamiento general podía ser modificado por el planeamiento parcial. Así tras la legislación del Plan General de 1968 la utilización del Plan Parcial como instrumento de desarrollo y modificación del mismo fue bastante corriente. El sentido de estas modificaciones tenía una razón de ser. En general se trataba de cambios de calificación del suelo, de rural a urbano, ciudad-jardín o a industrial, de aumentos de la edificabilidad, etc. En segundo lugar, el planeamiento no supuso el fin de las instalaciones de industrias o edificios en terrenos calificados para ello. Al contrario, ante la permisividad municipal siguieron los asentamientos marginales, las instalaciones de empresas sobre suelo rústico, etc.

Por otra parte, tampoco existía una voluntad política de respeto al planeamiento. Así, sobre todo en el caso del Plan General del Área Metropolitana de 1963, fueron frecuentes las concesiones de licencias de construcción que no respetaban las ordenanzas del citado Plan, vigentes hasta 1968, fecha en la que se aprueba el Plan General de ambos municipios.

La aparición de este Plan de 1968 supuso al menos un intento de control en un crecimiento urbano que hasta la fecha se caracterizó por su total anarquía y desorden. Aunque el citado Plan también fue vulnerado frecuentemente, al menos desde esa fecha ambos municipios van a contar con un instrumento que bien o mal va a dirigir la política urbana hasta bien entrada la década de los ochenta, cuando se produce la redacción y aprobación de los recientes Planes Generales de ambos municipios, planes en los que la nueva situación política del país va a tener una influencia decisiva por cuanto va a romper la vieja filosofía del planeamiento realizado como una imposición en función de unos intereses y al margen de la participación ciudadana.

En este sentido tras las elecciones municipales el planeamiento se concibe de otra manera, y se realiza más en contacto con la realidad, de abajo a arriba, llevado a cabo con la participación ciudadana, que resuelva dentro de una situación de equilibrio y no de dominio de un determinado grupo de personas, los conflictos surgidos entre promotores, empresarios y usuarios. Un planeamiento que intenta solucionar los tremendos déficits acumulados de infraestructuras y servicios, y que se preocupa más de la calidad de vida, lejos de la antigua filosofía de crecimiento a cualquier costa.

2. Un antecedente: el ejemplo de la ciudad-satélite de La Moraleja.

El Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid de 1963 representa el primer instrumento de planeamiento para ambos municipios. Sin embargo existe un antecedente, prácticamente olvidado en varios trabajos, que afecta a una parte importante del término municipal de Alcobendas en contacto con el de Madrid. Se trata, en efecto, de la finca de La Moraleja, sobre la que se aprobó en 1946 un Plan de Ordenación de la finca para llevar a cabo una ciudad-satélite. El Plan fue aprobado por la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid en el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid del mismo año, y a pesar de que sus terrenos pertenecían al municipio de Alcobendas (65).

La finalidad básica del Plan aprobado por la Comisaría General de Ordenación Urbana era la construcción de una ciudad-satélite para las clases acomodadas. El concepto de ciudad-

satélite constituía una de las figuras claves del Plan General de 1946, sin embargo como tantas otras propuestas la idea era anterior a la Guerra Civil. En concreto la propuesta la aportaban Zuazo y Jansen en el Proyecto presentado al Concurso Internacional convocado por el Ayuntamiento de Madrid en 1929 para dotar a la Capital de un Plan de Extensión. En su proyecto Zuazo y Jansen escogían como modelo para el desarrollo futuro de la ciudad el modelo radioconcéntrico y descentralizador, en la onda de la más pura tradición "culturalista" tan en boga en el extranjero, compuesto por vías radiales y anulares, entre las que se encierra un cuerpo urbano central, rodeado por una zona verde que limita su extensión, más allá de la cual se sitúa una serie de núcleos satélites enlazados entre sí por el cinturón viario periférico (66). Este tratamiento de la ciudad, así como el propio concepto de poblados satélites y ciudades-satélites es recogido claramente, tras la Guerra Civil, cuando se redacta la idea del núcleo central limitado y cerrado y la corona periférica de unidades autónomas, separadas entre sí y del núcleo central por anillos y cuñas verdes.

En concreto se trataba de que Madrid no siguiera en forma de mancha de aceite. Para ello se completaba un recinto principal definido por los valles del río Manzanares y de los arroyos Abroñigal y de los Pinos, cerrándolo por un anillo verde de circunvalación y una carretera de tráfico rápido. Alrededor de este núcleo central se sitúan los poblados o ciudades-satélites, cuya creación se apoyaría en los municipios ya existentes, próximos a Madrid (Carabanchel, Fuencarral, Vicálvaro, Vallecas, Villaverde, etc.). La comunicación de estos núcleos satélites con Madrid se realizaba a través de las vías de acceso y entre ellos por medio de una segunda línea o carretera de cintura que tendría por tanto una forma anular. Estos núcleos-satélites podían ser de dos tipos diferentes: los poblados-satélites residenciales al servicio de actividades enclavadas en la capital y los poblados industriales que cuentan con actividades económicas propias. Según el Plan, los poblados residenciales, respondían a dos necesidades: la necesidad de un ambiente más sano, de campo, que el de los barrios urbanos madrileños, y la de obtener una urbanización y edificación económica para las clases modestas en un ambiente urbanístico semi-rural (67).

Ahora bien, el Plan General de 1946 consagraba también una clara segregación espacial. Por un lado se localizaban las zonas industriales preferentemente al sur y este de Madrid, y por otro se distinguían dentro de los poblados residenciales satélites dos tipos: los destinados a gente modesta y los ocupados por personas o clases acomodadas sobre la base de un ambiente de campo más sano y alejado de las altas densidades e inconvenientes de los barrios del interior de la ciudad; los primeros poblados se localizaban fundamentalmente en el sur, este y noreste de la ciudad, coincidiendo con la localización de los poblados industriales, mientras que a los segundos se les reservaba la mejor zona de la capital, con preferencia de masas arbóreas de importancia y buscando la dirección de la Sierra de

Guadarrama. En concreto debían localizarse en dos zonas: entre El Pardo y la Casa de Campo, incluyendo los núcleos de Aravaca, El Plantío y Pozuelo, y al norte entre Fuencarral y El Pardo incluyéndose también el cercano monte de La Moraleja en el término municipal de Alcobendas (fig. número 111-3).

Evidentemente la posibilidad que abría el Plan General venía a coincidir en el caso de La Moraleja con el deseo de sus propietarios. La finca había pertenecido desde su desamortización (68) a diferentes familias de la nobleza, con una rentabilidad escasa debido a su uso del suelo dominante: caza, leña y carboneo. Sin embargo su proximidad a la capital, su accesibilidad y la presencia de una masa arbórea que actuaba como foco de atracción, la hacían ser una de las fincas más apetecibles para su conversión en suelo urbano.

En efecto ya en 1934 se hizo un primer intento de urbanización de la finca. En ese año se constituyó sobre la base de la finca una sociedad anónima, Nueva Inmobiliaria Española S.A., NIESA, en la que se producía una clara asociación entre el antiguo propietario de la finca y una serie de entidades financieras con la finalidad de obtener el necesario capital para la parcelación y urbanización de la finca. El intento quedó paralizado, pero tras la Guerra Civil con la aprobación del Plan General de Ordenación de Madrid la posibilidad de llevar a cabo la urbanización se hizo realidad mediante la figura de la ciudad-satélite.

En realidad se trataba de la creación de un "ghetto" para clases acomodadas. El Plan de Ordenación afectaba a un total de 248 hectáreas, divididas en 168 parcelas, con superficies mayores a 1 hectárea. La denominada ciudad-satélite está totalmente urbanizada, con una amplia red viaria, que da acceso a todas las parcelas, disponiendo de todos los servicios urbanísticos: agua, electricidad, viajes, etc.

En la actualidad el desarrollo de la urbanización alcanza al 30% de lo previsto. La razón de este bajo desarrollo hay que buscarla en el excesivo tamaño de las parcelas, incluso hay nada menos que 25 parcelas que por su superficie, pueden equivaler a 77 hectáreas. Este problema tiene además una difícil solución. No se puede producir una reparcelación para crear parcelas de menor superficie. La parcelación actual, lo hace prácticamente irrealizable, pues haría necesarios nuevos viales entre parcelas, reservas, compensaciones, etc.

Además de la creación de esta ciudad-satélite, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1946 integraba la zona dentro de su esquema de anillos verdes que rodeaban la capital. En este sentido, al igual que el cercano monte de El Pardo, sobre el que también se produjeron varias iniciativas y segregaciones para la realización de diversas

urbanizaciones (69). La Moraleja quedaba integrada en el tercer anillo verde concebido más que como una zona verde de esparcimiento de la ciudad, como una zona forestal de reserva que supone el límite entre una zona interior de influencia urbana y otra exterior inmensa claramente en el "mundo" rural. En el futuro, sin embargo, este sector que rodeaba a la ciudad-satélite de Alcobendas, tuvo un destino muy diferente del que se le asignaba en el Plan de 1946.

En efecto, el 28 de septiembre de 1960 la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid, acuerda aprobar la petición de la empresa inmobiliaria NIESA para desarrollar un Proyecto de Ampliación de Ciudad-Satélite de La Moraleja, precisamente sobre esos terrenos que estaban incluidos como zonas forestales de reserva en el tercer anillo verde. Así en 1963, en el nuevo Plan General, toda esta zona del monte de La Moraleja y terrenos cercanos queda ya calificada como zona urbana con la calificación en la ordenanza de ciudad-jardín (70).

3. El Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid de 1963.

Como ya se ha señalado anteriormente el PGOU/AMM de 1963 constituye para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes el primer instrumento de planeamiento. El Plan de 1963 llegaba tras un acontecimiento de primera magnitud en la historia urbanística del país. En efecto en 1956 aparece la primera Ley del Suelo, que venía a ordenar y jerarquizar el, hasta el momento, disperso planeamiento existente. La Ley del Suelo establecía una jerarquización de este planeamiento, que partiendo del Plan Nacional de Urbanismo pasaba por los Planes Provinciales, Generales y Parciales para terminar en los Proyectos de Urbanización. Por otra parte se establecía la obligatoriedad de que todas las capitales de provincia y ciudades importantes contaran con un Plan General con una vigencia de 15 años al cabo de los cuales fuera revisado.

Evidentemente según esta última disposición se debía proceder a la revisión del Plan General de 1946, pero en realidad esa revisión era una pura necesidad dado el gran incumplimiento del mismo y las tremendas desviaciones que se habían producido con respecto a las previsiones realizadas; en este sentido basta destacar que el Censo de Población de 1960 ofrecía un exceso de más de 200.000 habitantes sobre las previsiones de 1946. Los estudios para la revisión del Plan de 1946 se concluyeron prácticamente a finales de los años cincuenta y el Plan prácticamente se terminó de redactar en 1961, siendo aprobado en diciembre de 1963.

La gran novedad consistía en el ámbito espacial de aplicación del Plan. Este por primera vez introducía el término de Área Metropolitana aunque en la memoria del mismo ni se definía el término ni se citaban los criterios seguidos para su empleo en Madrid. Sólo se señalaba que "Madrid había llegado ya a ser uno de esos conglomerados humanos, que se ha convenido en llamar áreas metropolitanas, que cada día proliferan en mayor número, a favor de la aplicación y desarrollo de la tecnología industrial que caracteriza la civilización de los pueblos de occidente europeo, junto a la superpoblación de las áreas productoras y a la multiplicación de oportunidades en los centros de intercambio y administración" (71). Tampoco se ofrecían los criterios de delimitación del Área Metropolitana. Esta englobaba a un total de 23 municipios entre los que se incluían Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, municipios que ya estaban o que se preveía que, en breve, iban a estar sometidos al crecimiento urbano inducido por Madrid (72).

Evidentemente el desarrollo urbano y demográfico que se había producido desde la aprobación del Plan de 1946 exigía prácticamente un cambio de escala en el planeamiento. En este sentido es interesante señalar la opinión de Trias Bertrán, recogida en la Presentación del Plan General; para él "se trata de conseguir que Madrid, que en los últimos lustros ha sido un potente foco de atracción demográfica y económica, se transforme en un intenso polo de impulsión socioeconómico de la región central, y calificadosamente de la submeseta Sur, para conseguir el desarrollo y modernización de esa importante área geográfica de la península que posee en su propia estructura física, e incluso demográfica, excelentes condiciones que encaucen la creación de una a modo de ciudad paralela de Madrid" (73).

A este fin se propugna la potenciación de un eje urbano-industrial a lo largo de los valles del Henares, Jarama y Tajo que permite el asentamiento de un total de población que oscile entre el millón y el millón y medio de personas para que absorban la corriente migratoria que en otro caso se dirigiría hacia Madrid provocando de esa manera altos índices de crecimiento, como en los años anteriores, con los consiguientes desequilibrios sociales, económicos, etc.

En contraste con toda esta política de escala regional el Plan de 1963 para la ciudad de Madrid se limitaba a consolidar la situación urbanística creada tras todos los años de desarrollo urbano, continuando con las ideas establecidas en el anterior Plan General. Así, de nuevo, el Plan General se plantea, para Madrid, en forma cerrada y restrictiva, limitando claramente el desarrollo de la ciudad que quedaba limitada físicamente por un cinturón forestal que la separaba de los restantes municipios del Área Metropolitana. Este carácter

restrictivo se ponía de manifiesto en la escasa previsión de suelo de reserva urbana que se daba en la capital ya que se partía de la idea de que buena parte del crecimiento industrial y demográfico se desviaría hacia el ámbito territorial que se planteaba en los valles del Jarama, Henares y Tajo. Como señalaba Fernando Terán, dentro de la capital sólo "se plantean acciones de recosido, conservando, adecuando, reconvirtiendo y ampliando las previsiones de 1946" (74).

A escala del Área Metropolitana de Madrid, el Plan, que siguiendo las indicaciones de la ley de 1956, distinguía entre suelo urbano, suelo de reserva urbana y suelo rústico, recogía tres propuestas fundamentales para la ordenación física del territorio

a) La ordenación de las vegas de los ríos Jarama y Guadarrama en base a la ejecución de dos vías de nivel de capitalidad en paralelo a los cursos de los dos ríos, que comunican en dirección N-S la carretera nacional N-I con la carretera de Alcobendas a Barajas y las radiales de Barcelona, nacional N-II, y Valencia, nacional N-III, en el caso de la vega del Jarama, y la carretera de La Coruña con las de Extremadura y Toledo en el caso de la planteada a lo largo de la vega del Guadarrama.

b) Se planeaban dos importantes zonas de regadío la anchura variable en función de la topografía en las dos vegas.

c) Se constituía un cinturón verde forestal que limitaba el crecimiento de Madrid separándolo del desarrollo que se planeaba en los restantes municipios del Área Metropolitana que quedaban, además, clasificados según sus características en tres tipos: núcleos de esparcimiento, núcleos dormitorios y núcleos servicios.

En el *fig.* número III-4 se observa en primer lugar esas dos grandes vías de comunicación previstas, así como todo el área de regadío prevista en la vega del Jarama e incluso del Henares. Por otro lado también se observa toda la zona forestal que rodea Madrid en la que se incluye como monte o zona forestal en proyecto el área situada entre la ciudad-satélite de La Moraleja, incluida dentro de la aglomeración urbana madrileña, y la capital. Pero quizás es más importante la consagración de la segregación espacial de los núcleos del alfoz. Así los núcleos con una función dominante de esparcimiento se sitúan preferentemente al oeste de Madrid, entre las carreteras de Extremadura y El Pardo, mientras que los núcleos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes son considerados fundamentalmente como núcleos dormitorios, lo que no impide la existencia en ellos de zonas industriales.

A la hora de estudiar el papel del PGOU/AMM de 1963 en los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, vamos a seguir dos fases claramente diferenciadas. En primer lugar se expondrán las distintas determinaciones que el Plan hacía para ambos municipios, así como las previsiones de todo tipo (demográficas, económicas, urbanas...) y la zonificación que se hacía de los dos términos municipales, para en segundo lugar hacer una valoración del grado de cumplimiento y desarrollo de todo lo planeado en el mismo.

3.1. El planeamiento en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes según el PGOU/AMM

Dentro de la clara segregación espacial que consagraba el Plan General de 1963 las directrices del mismo sobre los dos municipios objeto de nuestro estudio ponen de manifiesto una finalidad. Se trataba de situar en ambos parte de la política de descongestión urbana e industrial de Madrid. En este sentido, en las normas emanadas del Plan General, ambos municipios son considerados como "municipios tipo dormitorio" pero con una función que no sólo se limita a ser ciudad dormitorio, sino que también deben tener una importante función de "servicios", ya que se planeaba la instalación de zonas áreas industriales en los dos municipios.

Por otra parte ambos municipios quedaban inmersos en una doble estrategia a mayor escala espacial, ya señalada anteriormente. Por un lado la constitución de un cinturón verde-forestal que separase el desarrollo de Madrid del resto de los municipios del Área Metropolitana, tenía una incidencia directa en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. A este fin se reservaban nada menos que 304 hectáreas, en Alcobendas, y 1231 hectáreas, en San Sebastián de los Reyes, es decir el 11,7% y el 20,6% de los términos municipales respectivamente. Ahora bien en este total de 1.735 hectáreas de suelo forestal hay que distinguir claramente entre el suelo forestal ya existente y el que se proyectaba para el futuro.

Evidentemente ambos municipios tenían una situación envidiable en el ámbito del Área Metropolitana por cuanto en sus términos municipales se localizaban importantes masas de monte, en concreto algunos encinares muy vinculados desde hacía siglos al Real Sitio de El Pardo, pero que tras la Desamortización habían caído en manos privadas. La situación era sobre todo muy favorable en el municipio de San Sebastián de los Reyes ya que contaba con tres reservas importantes de masas forestales. La Dehesa Boyal perteneciente al Ayuntamiento y los montes de la Pesadilla y el Montecillo, en manos de la propiedad privada, el marqués de Dura Real o de la Pesadilla en un caso, e Ignacio Sancho Rosa, uno de los grandes poseedores de tierras en el municipio, en el otro. En total eran 1.134 las

hectáreas ya existentes que se calificaban como forestales y que suponían la extensión del Monte de Viñuelas hacia el este hacia el río Jarama. En este municipio por lo tanto el terreno forestal en proyecto fue escaso, sólo 117 hectáreas, situadas en el límite septentrional del mismo entre la carretera nacional N-I y el monte de la Pesadilla.

En Alcobendas la situación era distinta debido, fundamentalmente a la pérdida como masa forestal del Monte de la Moraleja, constituido en la ciudad-satélite de La Moraleja. Sólo se contaba con la masa arbolada del monte de Valdelatas, o mejor dicho, de parte del citado monte, ya que se extendía también por el término municipal de Madrid, en terrenos del antiguo municipio de Fuencarral, en total sólo 171 hectáreas de zona forestal existente, y lo que es más grave, con la desaparición del Monte de la Moraleja, una de las fincas claves en el anillo verde que rodeaba Madrid por el norte. Con el fin de completar el anillo, de separar Madrid de Alcobendas, se proyectaron en el Plan General nada menos que 333 hectáreas de suelo que tenía un uso claramente vinculado al cultivo del cereal de secano. La localización del mismo muestra claramente el deseo de separación de Alcobendas de Madrid. En primer lugar se reserva a suelo forestal buena parte del terreno situado entre la antigua carretera de Francia y la nueva carretera nacional N-I; con ello se lograba la unión de la masa forestal de Valdelatas con la ciudad-satélite de La Moraleja, entendida en el Plan General como ciudad-jardín y por lo tanto con limitaciones y bajas densidades de ocupación y edificación. Por otro lado se reservaba también como zona forestal toda la superficie situada entre ella y la carretera de Barajas hasta el límite con Madrid, así como una pequeña franja extendida entre dicha carretera y el río Jarama hasta el límite del término municipal, con lo que prácticamente se cerraba el anillo verde de separación en este sector (fig. número III-4).

En segundo lugar ambos municipios quedaban claramente integrados en el planteamiento de ordenación integral de la vega del Jarama. La revitalización de la vega del Jarama se basa fundamentalmente, a nivel del Área Metropolitana de Madrid, en tres medidas: la construcción de una vía de comunicación N-S, paralela al río Jarama, la potenciación de los núcleos rurales existentes en sus proximidades y la creación de dos grandes franjas de terrenos de regadío.

La construcción de la nueva carretera afectaba de forma directa a ambos municipios: estaba prevista su construcción desde el kilómetro 23 de la carretera nacional N-I a la altura del monte de la Pesadilla, al norte del término municipal de San Sebastián de los Reyes, y tras cortar la carretera de este último municipio a Algete, cruzaba el río Jarama y por su margen oriental se dirigía hacia el sur hasta la carretera de Aldalucía, cruzando la de Barcelona y Valencia.

En cuanto a la revitalización agrícola de la zona, en San Sebastián de los Reyes se sumaban a las 486 hectáreas de regadío ya existentes, otras 450 de nueva creación en la zona situada al sur del arroyo de Viñuelas, hasta el límite con Alcobendas. En este último municipio las escasas hectáreas existentes se completan con un total de 414 extendidas a lo largo del río Jarama desde el término municipal de San Sebastián de los Reyes al de Madrid.

Destaca, por otra parte, el alto porcentaje de suelo que sigue siendo considerado como rústico de secano: el 44.7%, 1.935 hectáreas, en Alcobendas, y el 45.7%, 2.781 hectáreas en San Sebastián de los Reyes, del total de cada término municipal. Si a estos porcentajes les sumamos los de zona forestal y los de regadío se alcanzan cifras del 66% del término municipal en Alcobendas y el 81.7% en San Sebastián de los Reyes. Estos altos porcentajes contrastan claramente con la escasez de suelo reservado para uso residencia, industrial o equipamiento en general. Esta insuficiencia condicionará ya de entrada el futuro crecimiento urbano e industrial que se hará en muchos casos entre terrenos no calificados para ello.

Ahora bien, esta insuficiencia de suelo urbano e industrial era lógica ya que las previsiones se realizan teniendo en cuenta unos ritmos de crecimiento muy inferiores, no sólo a los que se iban a producir en la segunda mitad de los años sesenta, sino a los que se estaban produciendo en esos momentos. El caso, por ejemplo, de las previsiones demográficas es altamente ilustrativo de la visión limitada y revolucionista del Plan General del Área Metropolitana de 1963.

En efecto, para Alcobendas el Plan establecía el umbral de los 50.000 habitantes para el año 2.000 mientras que para ese año San Sebastián de los Reyes alcanzaría los 15.000 habitantes. Esta proyección se basaba, según la propia Memoria del Plan, en el estudio del ritmo de crecimiento demográfico desde 1900 a 1960, sin tener en cuenta que prácticamente desde 1955 ese ritmo se acelera considerablemente rompiéndose el modelo de crecimiento tradicional de ambos núcleos. Evidentemente a partir de la segunda mitad de los años cincuenta comienza a producirse, aunque lentamente en comparación con etapas posteriores, el salto metropolitano a estos dos municipios, con especial mención para Alcobendas, el más próximo a la capital. Las previsiones no tuvieron en cuenta este hecho, y así los totales de población que se tomaban como meta el año 2000 se alcanzaron en 1973 y 1970, es decir con un desfase en el mejor de los casos de 30 años, desfase grave que implicaría un apoyo al crecimiento desordenado e ilegal y un déficit acumulado que aún actualmente se está pagando.

También gran parte de ese crecimiento urbano e industrial invadió frecuentemente otros usos del suelo establecidos en el Plan General de 1963. Se trata de la denominada zona de protección de carretera o viales que abarcaba un total de 621 hectáreas y 990 hectáreas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. Esta área de protección donde el único uso permitido hacía referencia a los servicios de carretera: garajes, gasolineras, moteles, etc., se extendía tanto a lo largo de la carretera nacional N-I como a las vías de segundo orden: carretera a Barajas y Algete, así como a ambos lados del nuevo eje N-S que recorría la vega del Jarama.

En cuanto al planeamiento en concreto de ambos núcleos urbanos el *Colección* número III-53 muestra claramente la zonificación prevista. Destacan en Alcobendas las 801 hectáreas de suelo residencial por las 90 hectáreas previstas en San Sebastián de los Reyes. Esta diferencia tenía una razón de ser importante. En Alcobendas esas 801 hectáreas incluían el núcleo de la ciudad-satélite de La Moraleja, al igual que los terrenos colindantes a ella, como suelo urbano para uso residencial y con la calificación de ciudad-jardín con el uso primario permitido de vivienda unifamiliar aislada o apareada. Las algo más de 700 hectáreas que ocupaba la urbanización de La Moraleja existente y los terrenos sobre los que ya se habían aprobado, desde 1960, las ampliaciones pertinentes, junto con la zona prevista forestal situada al este de La Moraleja hasta la carretera de Barajas suponía prácticamente la orientación del espacio triangular delimitado por las carreteras nacionales N-I, carretera a Barajas y el límite municipal de Madrid, hacia un uso del suelo claramente diferente del resto del municipio. En realidad el Plan consagró la segregación socioespacial de Alcobendas por cuanto la ordenanza de ciudad-jardín por la que sólo se permitían la construcción de viviendas sobre parcelas de 2.500 m² o 1.000 m² de superficie, venía a definir nitidamente el tipo de personas que podían acceder a esa propiedad. Por ello la presencia de la nueva carretera nacional N-I no sólo suponía una barrera física al desarrollo de ambos núcleos hacia el este y sureste sino que realmente era también una clara barrera socio-económica.

El Plan venía, pues, a recoger un hecho ya existente. La presión de la sociedad inmobiliaria NIESA había conseguido, aprovechando el resquicio del Plan de 1946, la creación de la ciudad-satélite para posteriormente lograr en 1960 la aprobación de la futura ampliación de la misma. Desde ese año y hasta 1963 la citada empresa lleva a cabo una política sistemática de compra de las fincas circundantes a la urbanización original como muestra el Catastro de Rústico (75) y el Registro de la Propiedad, a bajo precio y aprovechándose de la actuación no unitaria de una pluralidad de antiguos propietarios. El Plan de 1963 suponía el cambio de calificación de esos terrenos con su consiguiente revalorización y la consagración de la segregación espacial en Alcobendas.

Al margen de La Moraleja, el crecimiento urbano e industrial de ambos núcleos urbanos quedaba localizado al oeste de la nueva carretera nacional N-I a Francia.

En líneas generales la zonificación prevista suponía un modelo de crecimiento para ambos núcleos con las siguientes características:

1. Adopción de los principios de zonificación, limitación y separación del crecimiento urbano por el sistema de anillos verdes.

En efecto, el antiguo núcleo rural y su ensanche hasta 1963 quedaba separado de las nuevas áreas residenciales por un anillo verde que también hacía de separación entre la industria y la residencia.

2. El anillo verde tenía, también, como finalidad, la separación del crecimiento de los dos municipios. Se trataba de impedir, desde la creación de ambos núcleos, la unión física de los mismos: por ellos la zona verde partía de la carretera nacional N-I y se dirigía hacia el NW separando en primer lugar el ensanche de ambos núcleos, y en segundo lugar las nuevas áreas residenciales proyectadas.

3. Fuera de ambos ensanches y al otro lado de la zona verde se preveía la instalación del crecimiento urbano más importante. Es decir, se consagra la dirección NW en el crecimiento. En Alcobendas, en concreto, se destina a uso residencial la zona situada entre la carretera a Colmenar Viejo y el límite municipal de San Sebastián de los Reyes. En este último municipio la zona escogida se extiende desde el Camino del Medio al límite con Alcobendas.

4. La zona industrial se localiza en los dos municipios a lo largo de la carretera nacional N-I, separada del núcleo urbano por ese anillo verde comentado. La simple localización de ambas zonas al sur y norte de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes venía a imponer una barrera al crecimiento urbano en este doble sentido, con lo que la dirección NW era prácticamente la única que le quedaba al crecimiento urbano.

La zona industrial de Alcobendas se situaba al sur del casco urbano y del pequeño ensanche que estaba surgiendo al sur de la carretera de Colmenar Viejo en las cercanías de la confluencia con la carretera nacional N-I. Ocupaba una extensión de 36 hectáreas a lo largo de la antigua carretera de Francia, actualmente carretera a Fuencarral, con una forma rectangular que se extendía aproximadamente a lo largo de 1 kilómetro.

La zona industrial de San Sebastián de los Reyes, también se situaba a lo largo de la carretera nacional N-I, al norte del núcleo urbano. Su extensión era menor que la de Alcobendas, 15 hectáreas, pero su forma era la misma, una forma rectangular apoyada en dicho eje de comunicación.

3.- Se otorgaba escasa importancia a los equipamientos puesto que aparte de las 9 y 15 hectáreas de zona verde previstas para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, tan sólo se reservaban 9 y 15 hectáreas para diversos centros civico-comerciales en cada municipio, centros que no se han construido.

3.2. Valoración del Plan de 1963 para ambos municipios.

A la hora de hacer una valoración del Plan General de 1963 creemos que ésta presenta un carácter claramente negativo.

En principio, como ya se ha adelantado en anteriores capítulos, el Plan llegaba tarde por cuanto cuando entra en vigor, 1964, ya se había producido buena parte del crecimiento urbano e industrial de ambos municipios. Así el Plan ha cumplido con un papel que en sentido estricto de su propia definición no le correspondía. En definitiva, venía a legalizar un hecho consumado: un crecimiento de más de cinco años caracterizado por el desorden y la falta de control urbanístico.

En segundo lugar se ha señalado por numerosos autores la falta de unas previsiones que estuviesen de acuerdo con el crecimiento que realmente se estaba produciendo. Esta es una crítica general, además, extensiva a toda el Área Metropolitana y no sólo a ambos municipios. Las previsiones demográficas fallaron estrepitosamente por basarse en ritmos de crecimientos muy inferiores a los reales. Así también sucedió con las necesidades de suelo industrial y urbano. En realidad las 50 hectáreas que aproximadamente estaban previstas para suelo industrial, prácticamente se habían agotado ya en 1963, y en cuanto al suelo urbano el acelerado crecimiento de la segunda mitad de los años sesenta pronto puso de manifiesto su escasez. Este hecho trajo como consecuencia un tipo de crecimiento desordenado que se hacía en numerosos casos sobre terreno no calificado como tal. Pero además, el problema aumentaba su gravedad por el hecho de la falta de respeto al propio Plan por parte de ambos ayuntamientos. No es que el crecimiento se produjese sobre terrenos no calificados para ello por la escasez de terreno apropiado con esa calificación, sino que frecuentemente el planteamiento era muy distinto. Se ocupaban terrenos rústicos para uso industrial o urbano ante la permisividad municipal, el bajo precio del suelo y con la estrategia de revalorizar los espacios intermedios que podían o no estar calificados como

urbanos. Esta estrategia que produjo un claro crecimiento a saltos se produjo ante la permisividad municipal que, incluso en algunos casos, llegó a la concesión de licencias de construcción en contra de las propias ordenanzas emanadas del Plan General. Este último hecho, por ejemplo, fue un sistema común de actuación en ambos municipios en el ámbito del casco antiguo y los incipientes ensanches, donde se concedían con una "provisionalidad" que casi siempre fue una medida definitiva, licencias que sobrepasaban el volumen o altura permitida en las citadas ordenanzas.

En una palabra, el grado de vulnerabilidad del Plan fue muy alto y no sólo por la falta de previsiones correctas sino por las propias estrategias de los agentes urbanos en busca de su máximo beneficio, contando con la oportuna y en cierta manera lógica, si tenemos en cuenta las relaciones existentes entre ellos y los propios componentes de las corporaciones municipales, permisividad de los Ayuntamientos (76).

Por otra parte tampoco se han llevado a cabo las diversas actuaciones que tenían un ámbito espacial superior. Así los proyectos de zona forestal a crear aún no se han llevado a cabo, ni la construcción del gran eje de comunicación N-S a lo largo del río Jarama, ni por supuesto la potenciación de la vega del Jarama como zona de asentamiento de una importante agricultura de regadío. En este sentido una gran cantidad de hectáreas protegidas para regadío han sido ocupadas por usos industriales o equipamientos, o simplemente ha permanecido con el mismo uso que tenían antes del Plan o en barbecho social.

Por último hay un aspecto importante que se debe resaltar. Al tratarse de un Plan de ámbito comarcal y según la normativa de la Ley del Suelo, el Plan del Área Metropolitana tenía que ser desarrollado por Planes Generales municipales. Sin embargo los municipios, incluyendo los casos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes no se vincularon a esta política urbanística a nivel del área metropolitana, retrasándose en la mayoría de los casos la redacción de los necesarios Planes Generales por periodos superiores, incluso, a los 5 años. Así cuando se redactan al fin, y en el caso de estos dos municipios ello sucedió en 1968, prácticamente poco tienen que ver en sus planteamientos con las directrices recogidas para ellos en el Plan de 1963, entrando en numerosos casos en clara contradicción con el mismo. Condicionados por lo tanto por este retraso se van a modificar y desvirtuar los principios del Plan de 1963 con lo que éste se convirtió en un papel mojado.

4. El Plan General de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Como ya se ha señalado anteriormente el Plan del Area Metropolitana de 1963 tenía que ser desarrollado por el correspondiente Plan General a escala municipal. Sin embargo la redacción de este Plan General se retrasó considerablemente. Por fin el 18 de diciembre de 1968 se consiguió aprobar entrando en vigor con sus nuevas ordenanzas a comienzos de 1969.

De entrada, aparte del retraso, que iba a tener unas consecuencias muy claras en cuanto a la imposibilidad de respetar las directrices emanadas del Plan de 1963, el nuevo Plan se caracterizaba por tres cuestiones:

En primer lugar, ante la no redacción del mismo por parte de ambos ayuntamientos, el redactor fue la propia Comisión de Planeamientos y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid, la COPLACO. Este hecho tiene su importancia ya que la redacción la volvió a realizar un organismo que no estaba en contacto directamente con la realidad de dicho municipio, lo que explica parte de sus deficiencias, pero además, y esto es quizás más importante, ambos ayuntamientos lo tomaron como algo impuesto desde fuera, lo que tuvo como consecuencia un menor celo en su cumplimiento.

En segundo lugar el Plan engloba tanto a Alcobendas como a San Sebastián de los Reyes. Por primera vez se asumía el hecho lógico de la necesidad de un planeamiento conjunto para dos municipios que en el momento de la elaboración del Plan ya estaban prácticamente unidos formando una pequeña conurbación a lo largo de la antigua carretera de Francia. Se asumía, pues, por primera vez el planeamiento conjunto para un mejor empleo de los recursos y una disminución de los gastos con la eliminación por ejemplo de las duplicaciones de servicios. Pero hay que añadir, también, que este deseo de planeamiento conjunto se logró porque procedía de fuera de ambos municipios. Fue una imposición necesaria y lógica pero a la que se oponían ambas corporaciones que además de ver peligrar su propia autonomía valoraban claramente antiguas y aún presentes rencillas (77) entre ambos núcleos. De hecho este intento de planeamiento conjunto no prosperó en el nuevo Plan General realizado de forma separada por cada municipio.

En tercer lugar la propia definición de Plan General es muy discutible. Para alcanzar esa calificación tendría que afectar a todo el término municipal. Sin embargo ello no fue así: en realidad el denominado Plan General de 1968 sólo afectaba a una mínima parte de ambos municipios. En concreto sólo el casco urbano existente en 1963, a las zonas

industriales planeadas en el Plan General de 1963 y a los terrenos próximos a ambas zonas urbanas e industrial sobre los que se iba a planificar la extensión de ambas. Era pues, más que un Plan General, un Plan de Ordenación y extensión del casco urbano, al que acompañaban unas ordenanzas nueva. Para el resto de la superficie de ambos términos municipales continuaba vigente el Plan General del Área Metropolitana y sus ordenanzas. Sin embargo a pesar de este problema el documento fue redactado y aprobado como Plan General.

El nuevo Plan partía de una situación que la propia Memoria del mismo calificaba de claro incumplimiento de las directrices del Plan de 1963. Según la Memoria, la causa fundamental de ese incumplimiento es el desbordamiento de la mayor parte de las previsiones realizada en el Plan anterior. Las previsiones demográficas y de suelo residencial e industrial eran insuficientes y no podían dar respuesta a, como señala curiosamente la Memoria, "un inesperado crecimiento del área metropolitana" (78), cuando realmente en el momento de redacción del Plan de 1963 ambos municipios ya tenían ritmos de crecimiento superiores a los considerados para realizar las previsiones.

Incluso la propia COPLACO buscaba y encontraba al culpable de este desbordamiento. Era la "defectuosa gestión municipal" la principal responsable debido a "el desorden con que se ha venido actuando en la concesión de licencias sobre todo para establecimientos industriales en altura en calles estrechas, con desprecio absoluto de las normas generales del Plan de Madrid" (79). Evidentemente la culpabilidad de ambos ayuntamientos es real y basta para ellos comprobar que cuando en 1963 el Plan preveía 51 hectáreas de suelo industrial, las licencias concedidas suponían en 1968 más de 200 hectáreas entre ambos municipios; y el mismo desfase podría obtenerse en el suelo residencial donde las tres acciones más punibles por parte de los ayuntamientos consistía en la concesión de licencias para construcción o ampliaciones para edificios que superaban el volumen y las alturas permitidas en las ordenanzas del Plan de 1963. De todas formas no sólo eran culpables los dos ayuntamientos sino también la propia COPLACO, que había realizado mal las previsiones y que además llevaba a cabo un insuficiente control del cumplimiento del Plan.

A la hora de analizar el Plan General de 1968 se va a seguir un esquema que se compone de tres fases. Primeramente se analizarán los objetivos del Plan así como sus directrices y la zonificación realizada. En segundo lugar se hará una breve exposición del desarrollo del Plan General y por último se tratará de hacer una valoración del mismo a la vista de los resultados.

4.1. Los objetivos del Plan General. Zonificación y ordenanzas.

El Plan General de 1968 pretende una ordenación conjunta de los dos municipios. El fin es limitar el crecimiento de ambos núcleos para los que se prevee un volumen total de población de 90.000 habitantes para los que se delimitan 363 hectáreas de suelo residencial, lo que daría una densidad media de 247,9 habitantes/hectárea o 62 viviendas/hectárea. Así mismo otro objetivo es la instalación de zonas industriales que ocuparían un total de 212 hectáreas para un total de empleo de 20.000 a 30.000 obreros.

El Plan, más que establecer un modelo nuevo de crecimiento urbano lo que hace es intentar romper con el antiguo crecimiento a saltos "limitando y ordenando el crecimiento". Para ello establece dos claras barreras de contención del crecimiento: por un lado la actual carretera nacional N-I a Francia, que limita el crecimiento urbano como en tiempos pasados hacia el este, y en segundo lugar una nueva carretera, variante de la anterior, trazada al oeste de ambos núcleos y que tiene como finalidad la de descongestionar, sobre todo, del tráfico pesado y parte del de largo recorrido la carretera anterior. Esta nueva carretera partía del kilómetro 23 de la carretera nacional N-I, a la altura del cruce con la carretera de Algeta y terminaba en la carretera de Fuencarral en el kilómetro 13,500.

Entre ambas vías de comunicación se situaban los dos núcleos urbanos y sus respectivas zonas industriales, claramente encerrados y limitaba el área posible de crecimiento hacia el NW, que era, por otra parte la dirección fundamental del mismo durante aquellos años.

Dentro de este espacio así delimitado se procede a una ordenación de ambos núcleos y a una completa zonificación. Por un lado se separa la zona residencial de la zona industrial, reservando para esta última unas 212 hectáreas situadas en Alcobendas, al sur del casco urbano, a lo largo de la carretera de Fuencarral, siguiendo el esquema ya propuesto en el Plan anterior, pero extendiéndose hasta el término municipal de Madrid, y en San Sebastián de los Reyes hacia el norte y a ambos lados de la carretera nacional N-I a Francia. Estas zonas industriales en la mayor parte de su extensión estaban separadas del uso del suelo residencial mediante una zona verde de diferente extensión.

En cuanto a la zona residencial, en general el planteamiento que se realiza es a base de un gradiente de densidades decreciente con principio en los dos cascos antiguos existentes y final, prácticamente en contacto con la nueva variante a construir, con áreas de viviendas unifamiliares.

Al igual que sucedió con el Plan de 1963, el nuevo Plan partía de un hecho consumado. Desde 1963 a 1968 gran parte del crecimiento de ambos municipios se realizó de espaldas al planeamiento. El Plan de 1968 venía a establecer la normalidad legal por la vía de la legalización "a posteriori" de todo lo realizado. Este hecho, además, tuvo unas consecuencias importantes por cuanto la legalización de lo construido exigía la calificación como suelo urbano de amplios sectores ocupados por la urbanización marginal, lejos del casco y del ensanche, así como de las zonas vacías pero ya comprometidas para su construcción, situadas entre aquella y el continuo urbano; con ello se revalorizaron claramente todas estas zonas en beneficio de los propietarios del suelo, que no eran otros que sociedades inmobiliarias o grandes propietarios de la zona, responsables en gran medida de ese crecimiento a saltos (80).

En cuanto a la zonificación y previsiones del Plan General, hay que indicar que el Plan General diferencia claramente entre tres tipos de usos: residencial, industrial y equipamientos, que a su vez se subdividen en otros usos a los que se les asignan una localización, una extensión y unas ordenanzas. *ver anexo 55 y fig. n.º 6U-6.7*

a) El uso residencial

Constituye el uso para el que se reserva una mayor cantidad de suelo. Lo primero que hay que destacar es que no se incluye dentro de la zonificación de uso residencial al núcleo de La Moraleja debido a que el ámbito de aplicación del Plan General se limita al casco antiguo y su ensanche así como a la zona industrial.

En líneas generales se zonifican como suelo residencial un total de 150,4 hectáreas y 166,5 hectáreas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente.

En el Plan General ambos núcleos urbanos aparecen divididos en una serie de zonas. En concreto se trata de tres grandes zonas: el casco antiguo, el ensanche y las nuevas áreas denominadas de urbana colectiva y urbana unifamiliar, a cada una de estas zonas se les daba una ordenanza, se cuantificaba su superficie y se las delimitaba.

La zona del casco no coincidía realmente con lo que había sido el antiguo núcleo rural de ambos municipios. Según el Plan General de 1968, se consideraba prácticamente casco antiguo, no sólo al antiguo núcleo rural en vías de remodelación sino también a gran parte de los sectores que habían albergado el crecimiento urbano desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta 1968. Con ello se incluían las fincas parceladas y ocupadas en

Alcobendas entre el camino de la Zaporra y el camino a San Sebastián de los Reyes, en el NW, así como los comienzos del desarrollo urbano a lo largo de la carretera a Colmenar Viejo, y por supuesto tanto el crecimiento hacia el norte, siguiendo la antigua carretera de Francia, como hacia el sur, en dirección a la zona industrial, en el paraje conocido como las Eras de Fuente de la Reina (81).

En cuanto a San Sebastián de los Reyes, sucedía un hecho similar ya que quedaban incluidos amplios sectores situados hacia el sur, en dirección a Alcobendas, como buena parte del desarrollo hacia el NW a ambos lados del camino del Medio. En una palabra incluía tanto el antiguo núcleo urbano como la mayor parte del ensanche del mismo en forma de manzana cerrada fundamentalmente; en realidad, prácticamente incluía lo que se considera en este trabajo como casco y ensanche (82).

Esta zona, que ya se encontraba prácticamente ocupada y consolidada, tenía una extensión de 31,8 hectáreas en Alcobendas y 41,5 hectáreas en San Sebastián de los Reyes y era la zona que presentaba una ordenanza de edificación más rigurosa por sus especiales características (83). En esta zona el sistema de actuación será el de cesión de viales y las obras de urbanización correrán a cargo del Ayuntamiento.

La zona considerada de ensanche en el Plan General estaba formada por todos aquellos sectores contiguos al casco que quedaban desde el mismo hasta las nuevas áreas residenciales planeadas en una localización exterior a una serie de avenidas de cintura que separaban claramente ambas zonas. Estas avenidas eran en Alcobendas el Paseo de la Chopera y la Avenida de España, salvo en un pequeño tramo en el que este último eje de comunicación era atravesado hacia el interior del núcleo urbano. En San Sebastián de los Reyes ese papel de separación lo tenía la propia Avenida de España y las avenidas de la Sierra y los Reyes Católicos. En realidad se trataba, en el interior de ese espacio delimitado, de aquellos sectores aún vacíos, tanto por estar aún fuera del continuo urbano como por tratarse algunos solares intercalados en el casco, entendido como lo hace el Plan General, en claro proceso de revalorización. Esta zona será ocupada desde 1968, aunque ya desde 1967 se estaban concediendo licencias para la construcción de numerosos edificios. Lo más destacado de esta zona de ensanche, que se podría denominar como de ensanche reciente para diferenciarla de la construida desde 1955 a 1968, la primitiva, es que las edificaciones ya no sólo eran puntuales, sino que afectaban a manzanas enteras, con altas densidades de ocupación. Este tipo de tipología de bloques formando manzanas cerradas con o sin patio interior fueron muy frecuentes en Alcobendas a lo largo de los ejes de las calles Constitución y Marqués de la Valdavia y en San Sebastián de los Reyes a ambos lados de la antigua

carretera de Francia hasta el límite municipal de Alcobendas (84).

En total esta zona de ensanche tenía una extensión en la zonificación del Plan General de 33,7 hectáreas en Alcobendas y 41,5 hectáreas en San Sebastián de los Reyes. En relación con el casco, la ordenanza permitía un grado de edificabilidad mayor y así mismo el sistema de actuación podía ir desde la simple concesión de una licencia de construcción, para las actuaciones más pequeñas, al Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización (85).

La tercera gran zona residencial tenía una doble calificación y uso. Se trataba de las zonas residenciales de nueva creación, con la calificación de viviendas colectivas y unifamiliares, situadas fuera del ensanche, al otro lado de la red de avenidas de cintura planeadas en el Plan General.

La localización de estas nuevas áreas residenciales era claramente periférica y venían a rodear a ambos núcleos urbanos por el NW y Sur. En concreto en Alcobendas las 84,8 hectáreas previstas, se situaban al NW, entre la carretera de Colmenar Viejo y el límite municipal de San Sebastián de los Reyes, y al sur del Paseo de la Chopera, buscando la zona industrial, mientras que las 105 hectáreas de San Sebastián de los Reyes se desarrollaban, ante la imposibilidad de la localización al sur (Alcobendas), norte (zona industrial) y este (carretera nacional N-1), exclusivamente hacia el NW, coincidiendo con los parajes conocidos como Cerro de Santa Bárbara y Valde las Fuentes. El límite Noroccidental de la zona en ambos municipios era la carretera o variante prevista que precisamente limitaría el crecimiento de ambos municipios en esta dirección.

Estas nuevas áreas residenciales tenían una doble calificación: de urbana colectiva con un grado de edificabilidad intensivo y de urbana unifamiliar con una edificabilidad claramente extensiva.

La primera de estas subzonas, la urbana colectiva, es la de mayor importancia y no sólo con respecto a la unifamiliar, por cuanto representa un total de 62,2 hectáreas y 82,6 hectáreas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, en contraste con las 22,9 hectáreas y 22,7 hectáreas de urbana unifamiliar, sino a escala municipal, ya que sobre ese suelo se ha producido la instalación de la mayor parte de las grandes promociones de polígonos de vivienda en los años setenta y ochenta, que como se sabe son los que acogen el mayor número de viviendas y habitantes de ambos municipios (86).

La gran novedad con respecto al ensanche es el sistema de actuación en esta zona, dado el tamaño de la parcela mínima edificable. Lo normal fue la elaboración de un plan-

parcial en el que se señalan todas las características de la ordenación con un respeto absoluto, tanto a las ordenanzas como al viario propuesto en el Plan General. La tipología de edificación propuesta era la de bloques abiertos con coeficientes de ocupación de parcela de 30% e índices de edificabilidad de $3\text{ m}^3/\text{m}^2$ con una altura en general de cuatro y cinco plantas (87).

Estos indicadores contrastan con el carácter extensivo que tiene la zona urbana unifamiliar, donde la edificabilidad era de $1\text{ m}^3/\text{m}^2$ y la altura máxima dos plantas. En esta zona el uso permitido era el de vivienda unifamiliar aislada o pareada, es decir, los chalets adosados, con un tamaño mínimo de la parcela que se establecía en los 300 m^2 y 200 m^2 respectivamente (88).

La localización de esta zona de urbana familiar, en consonancia con el gradiente de densidades edificatorias planteado en las directrices del Plan General, era aún más periférica que la anterior. En Alcobendas se situaba entre la zona de urbana colectiva y la nueva carretera prevista, mientras que el sur se localizaba entre el propio ensanche y la zona verde y de equipamientos prevista que la separaba del polígono industrial. En San Sebastián de los Reyes la localización se limita únicamente al NW entre la zona de urbana colectiva y la nueva carretera.

Por último el Plan planteaba una denominada zona de remodelación. Esta zona, con una extensión de 5,6 hectáreas en Alcobendas y 11,4 hectáreas en San Sebastián de los Reyes se correspondía con el barrio de urbanización marginal de La Zaporra, situado al NW de ambos municipios.

Se ha incluido esta zona dentro de la de urbana colectiva por una razón. El objetivo de la remodelación no era otro que la transformación del barrio en una zona de edificación en forma de bloques abiertos con un índice de edificabilidad de $4\text{ m}^3/\text{m}^2$, incluso superior a la que se asignaba a la zona de urbana colectiva. Evidentemente lo que se encontraba en el fondo del tema era la expulsión de los antiguos habitantes del barrio y la transformación física del mismo, dada la creciente centralidad y revalorización sufrida tras más de diez años de crecimiento urbano. Se trataba de asignar a la zona un uso mucho más rentable que el original con los consiguientes beneficios derivados de esa transformación. El Plan General venía pues a aprobar toda una operación urbanística en la que como en tantas otras áreas de Madrid y del Área Metropolitana, los grandes sacrificados eran los habitantes autóctonos del barrio (89).

b) El uso industrial.

El segundo gran uso consumidor de suelo en ambos municipios en el ámbito espacial del Plan General es el uso industrial.

El Plan General en cuanto a la industria presenta con respecto al de 1963 varias diferencias importantes. En primer lugar el Plan de 1968 multiplica por cinco la superficie destinada a uso industrial. Así en Alcobendas se pasa de las 36 hectáreas a las 171 hectáreas a las que se pueden sumar también 12,6 hectáreas de industrial espacial, y en San Sebastián de los Reyes se pasa de las 15 hectáreas a las 71,7 hectáreas a las que también se le pueden sumar otras 14,5 hectáreas de industria artesanal. En una palabra, se pasa de las 51 hectáreas de 1963 a las 269,8 hectáreas de 1968, muchas de ellas ya ocupadas en dicho año, poniéndose así claramente la insuficiencia de las previsiones de 1963.

En segundo lugar el Plan de 1968 venía sólo a ampliar las zonas industriales planeadas en 1963 sino que se creaban, o mejor dicho, se recogían otras nuevas. Esta última matización tiene su importancia ya que las nuevas áreas industriales que aparecen en el Plan de 1968: el Polígono Industrial Sur en San Sebastián de los Reyes, los polígonos artesanales de la Hoya y el Praderón en ese mismo municipio, o la zona de industria especial creada al este de la carretera nacional N-I, en Alcobendas, debían su plasmación en el Plan General, a claros problemas de preexistencias.

En efecto el desarrollo industrial hasta 1968 no sólo ocupó la mayor parte de las zonas previstas en el Plan sino que las desbordó ocupando amplios sectores situados al este de la carretera nacional N-I. En concreto en Alcobendas se ocupó la franja de terrenos que se extendía desde la intersección de las carreteras antigua y nueva a Francia hasta la carretera de Barajas, y en San Sebastián de los Reyes sucedió lo mismo con la diferencia de que la industria acompañó la aparición de otro pequeño barrio de urbanización marginal, la Hoya. El Plan General de 1968 vino a legalizar este crecimiento ilegal bajo tres ordenanzas del Plan General: industrial, industria especial e industria artesanal (90)

En la zonificación del Plan dentro de la zona industrial quedaban incluidas 171 hectáreas del Polígono Industrial de Alcobendas y 71,7 hectáreas de los Polígonos Industriales Norte y Sur de San Sebastián de los Reyes.

El primero se situaba en la misma localización que se le otorgaba en 1963, pero se ampliaba considerablemente a lo largo de la carretera de Fuencarral hasta el terreno municipal de Madrid, dibujándose un espacio de forma triangular que tenía como límite NW²⁸

la nueva carretera o variante prevista.

El denominado polígono industrial norte de San Sebastián de los Reyes se situaba al norte del casco urbano y tenía una forma rectangular que prácticamente triplicaba la superficie prevista en el Plan de 1963.

El Polígono Industrial Sur constituía la novedad con respecto a lo previsto en 1963. Su razón de ser como ya se ha señalado hay que buscarla en la instalación de empresas en la zona por dos razones: proximidad a la carretera nacional N-I, precios mucho más bajos y aprovechamiento de una mínima infraestructura existente por la presencia de la zona urbana del barrio marginal de la Hoya.

En los tres casos se aplicaba la ordenanza de zona industrial que exigía una promoción que necesitaba la redacción del Plan Parcial y reparcelación correspondiente si el ámbito de actuación eran manzanas completas; si se trataba de una actuación puntual bastaba la licencia municipal correspondiente. También para estos tres casos el Plan General preveía un viario que pronto se caracterizó por su mal trazado e insuficiencia, y que en gran parte ha sido posteriormente modificado.

La zona de industria especial se centra en Alcobendas, al este de la carretera nacional N-I, entre su cruce con la antigua carretera de Francia y la carretera de Barajas. En esta zona se instalaron una serie de empresas en la segunda mitad de los años sesenta, ilegalmente, puesto que lo hicieron sobre suelo rústico o de protección de viales según la calificación que le atribuía el Plan de 1963. Ahora el Plan General de 1968 legaliza esa situación y limita, además, nuevas instalaciones, restringiéndolas a todas aquellas actividades que estén relacionadas con los servicios de carretera.

Por último bajo la zonificación de industria artesana se incluyen dos polígonos de uso mixto residencial-industrial. Se trata de los barrios de urbanización marginal de La Hoya y el Praderón, creados a lo largo de los años sesenta lejos del núcleo urbano, sobre suelo rústico, muy barato. El Plan General legalizaba su situación y permitía la instalación de pequeños talleres con escasa edificabilidad, $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, y altura, dos plantas. En total se recogen bajo la zonificación de industria artesanal y talleres un total de 14,4 hectáreas de superficie.

c) Los equipamientos.

Una de las características fundamentales del Plan General de 1968 es la insuficiencia

manifiesta de los equipamientos.

Los equipamientos que prevee el Plan General se pueden agrupar en cuatro categorías. En primer lugar, el equipamiento comercial previsto asciende a tan sólo 4,1 hectáreas y 2 hectáreas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, lo que representa únicamente el 1,2% y el 0,5% de la superficie afectada por el Plan General de 1968. Evidentemente las cifras hablan por sí solas de su insuficiencia ya que, por ejemplo, según las previsiones del Plan General, le correspondía a cada habitante tan sólo 1,07 metros cuadrados y 0,45 metros cuadrados en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. En total y como muestra, la ^{fig} número 11.1.1 son sólo 7 centros comerciales los previstos, con la especial gravedad de que prácticamente no se ha llevado a cabo ninguno.

En cuanto al equipamiento escolar la insuficiencia llega a niveles realmente graves, si se tiene en cuenta, además, la juventud de la estructura por edades de la población. En Alcobendas son sólo 3 hectáreas las previstas para este uso, ascendiendo a 2 hectáreas en San Sebastián de los Reyes, cifras que suponen unos estándares bajísimos en comparación con los ya bajos establecidos por el Ministerio de Educación y Ciencia. Peor es aún la situación del equipamiento deportivo, con tan sólo 1,6 hectáreas en San Sebastián de los Reyes, llegándose incluso a su ausencia en las previsiones del Plan para Alcobendas.

Por último las zonas verdes previstas ascendían a 22,5 hectáreas en Alcobendas, y sólo 5,5 hectáreas en San Sebastián de los Reyes, aunque en estas cifras no tenemos en cuenta la denominada zona verde de protección de viales, que realmente no podía existir como tal ya que a lo largo de toda la década de los años sesenta había sido invadida por usos residenciales, industriales, servicios de carretera, etc.

La idea del Plan General para las zonas verdes consistía en la diferenciación que se hacía entre parque urbano, parque de barrio y jardín-vivienda. En ambos núcleos la localización de las zonas verdes tenían un carácter claramente periférico y salvo contados casos estaban integradas más en una idea de separación de usos que de disfrute de los propios ciudadanos. Así en Alcobendas las principales zonas verdes se situaban al sur, entre la zona de urbana unifamiliar prevista y la zona industrial, es decir, muy lejos del casco y ensanche que eran las áreas con una mayor densidad de población, y a lo largo de las dos carreteras que encerraban el núcleo urbano: la nacional N-I a Francia y la variante prevista en el Plan General. También, al igual que en San Sebastián de los Reyes, se preveía una zona verde de separación entre los dos municipios, a ambos lados de la avenida de España, en un intento de evitar en lo posible la unión física de ambos núcleos. En San-

la nueva carretera o variante prevista.

El denominado polígono industrial norte de San Sebastián de los Reyes se situaba al norte del casco urbano y tenía una forma rectangular que prácticamente triplicaba la superficie prevista en el Plan de 1963.

El Polígono Industrial Sur constituía la novedad con respecto a lo previsto en 1963. Su razón de ser como ya se ha señalado hay que buscarla en la instalación de empresas en la zona por dos razones: proximidad a la carretera nacional N-I, precios mucho más bajos y aprovechamiento de una mínima infraestructura existente por la presencia de la zona urbana del barrio marginal de la Hoya.

En los tres casos se aplicaba la ordenanza de zona industrial que exigía una promoción que necesitaba la redacción del Plan Parcial y reparcelación correspondiente si el ámbito de actuación eran manzanas completas; si se trataba de una actuación puntual bastaba la licencia municipal correspondiente. También para estos tres casos el Plan General preveía un viario que pronto se caracterizó por su mal trazado e insuficiencia, y que en gran parte ha sido posteriormente modificado.

La zona de industria especial se centra en Alcobendas, al este de la carretera nacional N-I, entre su cruce con la antigua carretera de Francia y la carretera de Barajas. En esta zona se instalaron una serie de empresas en la segunda mitad de los años sesenta, ilegalmente, puesto que lo hicieron sobre suelo rústico o de protección de viales según la calificación que le atribuía el Plan de 1963. Ahora el Plan General de 1968 legaliza esa situación y limita, además, nuevas instalaciones, restringiéndolas a todas aquellas actividades que estén relacionadas con los servicios de carretera.

Por último bajo la zonificación de industria artesana se incluyen dos polígonos de uso mixto residencial-industrial. Se trata de los barrios de urbanización marginal de La Hoya y el Praderón, creados a lo largo de los años sesenta lejos del núcleo urbano, sobre suelo rústico, muy barato. El Plan General legalizaba su situación y permitía la instalación de pequeños talleres con escasa edificabilidad, $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, y altura, dos plantas. En total se recogen bajo la zonificación de industria artesanal y talleres un total de 14,4 hectáreas de superficie.

c) Los equipamientos.

Una de las características fundamentales del Plan General de 1968 es la insuficiencia

manifiesta de los equipamientos.

Los equipamientos que prevee el Plan General se pueden agrupar en cuatro categorías. En primer lugar, el equipamiento comercial previsto asciende a tan sólo 4,1 hectáreas y 2 hectáreas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, lo que representa únicamente el 1,2% y el 0,5% de la superficie afectada por el Plan General de 1968. Evidentemente las cifras hablan por sí solas de su insuficiencia ya que, por ejemplo, según las previsiones del Plan General, le correspondía a cada habitante tan sólo 1,07 metros cuadrados y 0,45 metros cuadrados en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. En total y como muestra, la ^{fig. 11.15} número 11.15 son sólo 7 centros comerciales los previstos, con la especial gravedad de que prácticamente no se ha llevado a cabo ninguno.

En cuanto al equipamiento escolar la insuficiencia llega a niveles realmente graves, si se tiene en cuenta, además, la juventud de la estructura por edades de la población. En Alcobendas son sólo 3 hectáreas las previstas para este uso, ascendiendo a 2 hectáreas en San Sebastián de los Reyes, cifras que suponen unos estándares bajísimos en comparación con los ya bajos establecidos por el Ministerio de Educación y Ciencia. Peor es aún la situación del equipamiento deportivo, con tan sólo 1,6 hectáreas en San Sebastián de los Reyes, llegándose incluso a su ausencia en las previsiones del Plan para Alcobendas.

Por último las zonas verdes previstas ascendían a 22,5 hectáreas en Alcobendas, y sólo 5,5 hectáreas en San Sebastián de los Reyes, aunque en estas cifras no tenemos en cuenta la denominada zona verde de protección de viales, que realmente no podía existir como tal ya que a lo largo de toda la década de los años sesenta había sido invadida por usos residenciales, industriales, servicios de carretera, etc.

La idea del Plan General para las zonas verdes consistía en la diferenciación que se hacía entre parque urbano, parque de barrio y jardín-vivienda. En ambos núcleos la localización de las zonas verdes tenían un carácter claramente periférico y salvo contados casos estaban integradas más en una idea de separación de usos que de disfrute de los propios ciudadanos. Así en Alcobendas las principales zonas verdes se situaban al sur, entre la zona de urbana unifamiliar prevista y la zona industrial, es decir, muy lejos del casco y ensanche que eran las áreas con una mayor densidad de población, y a lo largo de las dos carreteras que encerraban el núcleo urbano: la nacional N-I a Francia y la variante prevista en el Plan General. También, al igual que en San Sebastián de los Reyes, se preveía una zona verde de separación entre los dos municipios, a ambos lados de la avenida de España, en un intento de evitar en lo posible la unión física de ambos núcleos. En San-

Sebastián de los Reyes, aparte de esta localización, se contaba con otras dos zonas, una a lo largo de la carretera nacional N-1 al paso por el núcleo urbano, la más importante, y otra al norte, que servía de separación con el polígono industrial.

Prácticamente tanto en el interior del casco como del ensanche de ambos municipios, así como en la zona de urbana colectiva las zonas verdes habían sido sacrificadas ante la rentabilidad del suelo residencial.

4.2. El desarrollo del Plan General de 1968.

El Plan General de 1968 ha sido desarrollado y modificado en un buen número de casos por toda una serie de Planes Parciales y Estudios de Detalle. *fig 111-2.9*

El análisis de todos estos instrumentos de planeamiento ha contado, desde el principio con una gran dificultad. El mal estado de los diversos expedientes ha dificultado considerablemente la toma de datos y el posterior análisis de cada caso en concreto. En muchos de los expedientes faltan datos absolutamente básicos de las características del Plan Parcial e incluso existen numerosos ejemplos en los que falta el expediente de tramitación del mismo. La mala administración municipal durante el periodo de vigencia del Plan General explica, sin duda, el estado tan lamentable de la información.

Antes de analizar el desarrollo mediante planeamiento parcial del Plan General hay que hacer una observación importante. En 1968 el planeamiento de ambos municipios se basaba en dos grandes instrumentos: el Plan General de 1968 y el Plan del Área Metropolitana de 1963. La razón es sencilla: el Plan de 1968, como ya se ha señalado, tenía un ámbito espacial de acción reducido. Se limitaba al casco antiguo, su ensanche y la zona industrial, era más un Plan de Ordenación y ensanche que un Plan General. Para ese ámbito vino a sustituir las prescripciones del Plan de 1963, pero para el resto de los dos términos municipales el Plan en vigor siguió siendo el de 1963.

Para hacer más significativo el estudio se podría separar del total de superficie la correspondiente a los usos del suelo rústico, forestal y protección de carreteras. De esa manera el total de superficie sobre la que se podía desarrollar el planeamiento parcial era de 976,9 hectáreas en Alcobendas y 404 hectáreas en San Sebastián de los Reyes. Sin embargo esto no es posible, porque su desarrollo no se ha realizado con una actitud de respeto a la zonificación planteada en el mismo. Un buen número de Planes Parciales imponían una clara modificación del Plan General, y dentro de estas modificaciones quizás una de las más importantes ha sido la transformación de las antiguas áreas calificadas como

rústicas, zonas forestales o de protección de viales, en suelo urbano o para uso industrial y de equipamientos.

Este hecho nos pone de manifiesto una característica fundamental de la política de planeamiento en ambos municipios. La gran cantidad de modificaciones del Plan General aprovechando la posibilidad que otorgaba la Ley del Suelo de 1956 de la posible modificación por medio del instrumento del Plan Parcial. En este sentido se pueden señalar una serie de cifras realmente esclarecedoras del grado de modificación del Plan General. En Alcobendas de los 34 Planes Parciales que desarrolla el Plan General afectando a 844,5 hectáreas, 14 lo modifican, el 41,7%, suponiendo en hectáreas esa modificación 519,3 hectáreas, es decir, el 61% del total de superficie desarrollado mediante planeamiento parcial. Pero en San Sebastián de los Reyes la situación es aún más grave, un total de 13 planes, el 59%, sobre 22, modifican el Plan General, y la superficie sujeta a esa modificación asciende nada menos que a 547,6 hectáreas, o lo que es lo mismo nada menos que el 84% de toda la superficie desarrollada por Plan Parcial.

En cuanto al estudio de estas modificaciones habría que preguntarse por tres cuestiones fundamentales: la localización de esas actuaciones que modifican el Plan General, el sentido que tienen y el responsable de las mismas.

En cuanto al primer tema, su análisis, en ambos municipios, pone de manifiesto su carácter periférico. En Alcobendas únicamente dos se localizan en el interior del núcleo urbano, mientras que en San Sebastián de los Reyes son tres las actuaciones. El resto se sitúan o bien en ambas zonas industriales, al norte o sur del núcleo urbano de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas respectivamente, o diseminados por el resto de ambos términos municipales.

Si tenemos en cuenta el sentido de la modificación podemos establecer una tipología de estos planes parciales:

a) Modificación de viario del Plan General en las zonas industriales.

En este grupo se engloban 8 planes parciales, 6 en Alcobendas afectando a un total de superficie de cercada de 90 hectáreas, y 2 en San Sebastián con una superficie afectada de 100 hectáreas.

En realidad se puede señalar que la mayor parte de los planes parciales que debían desarrollar los 3 polígonos industriales existentes se han redactado como modificaciones del-

Plan General. En concreto en Alcobendas son 6 sobre un total de 8 planes parciales y en San Sebastián de los Reyes la totalidad de los mismos.

En todos ellos se trataba de la modificación del viario establecida en el Plan General. La causa de esta modificación era doble. En unos casos se trataba de acomodar el diseño de la zona industrial a las condiciones impuestas por la topografía, estableciendo además un nuevo viario que facilitase la ejecución del Plan y que disminuyese los costes necesarios para la instalación de las infraestructuras básicas. Este es el motivo de la modificación en los dos planes parciales realizados en las dos zonas industriales de San Sebastián de los Reyes. Pero mucho más significativa es la segunda razón, primordial en Alcobendas, en su zona industrial. La modificación era necesaria por la existencia de edificaciones industriales anteriores al plan parcial realizadas a veces con licencia municipal y otras sin ella, sin respetar las alineaciones establecidas en el Plan General ni el viario diseñado en el mismo. La modificación trala consigo la legalización de lo ya construido y un nuevo viario que permitiese una reparcelación más apropiada que la propuesta, ya irrealizable. Estas dos razones ponen de manifiesto sobre todo dos cosas. En primer lugar que el viario previsto por el Plan General era ineficaz porque adolecía de dos defectos, la insuficiencia, tanto de las calles que debían organizar su interior como el tema de los accesos, muy escasos, al eje fundamental de comunicación que constituía la carretera nacional N-I; y por otro lado, su poca relación con las condiciones físicas del terreno, apenas tenidas en cuenta en el Plan General de 1968. En segundo lugar, el grado de vulnerabilidad del propio Plan General al consentirse asentamientos de empresas puntuales sin el mínimo respeto al mismo. El retraso que se produjo entre la acción del primer Plan Parcial de 1972, con respecto al Plan General de 1968, en consonancia con claras estrategias de retención de suelo, y su consiguiente revalorización una vez conseguida su calificación como suelo industrial favorecía ese crecimiento puntual desordenado.

Si se tiene en cuenta el agente que promueve cada Plan Parcial, aparece una diferencia importante entre ambos municipios. En Alcobendas, el predominio es absoluto de la promoción privada, se trata, en general, de promotores profesionales de suelo industrial que se hacen con el control absoluto o mayoritario del suelo para su promoción como suelo industrial. Una vez aprobado el Plan y realizadas las labores de urbanización y reparcelación, se procede a la venta de las parcelas. Estos agentes proceden prácticamente en su totalidad de Madrid, y en algún caso son sólo representantes de firmas importantes de la Capital (91). En cambio en San Sebastián de los Reyes la promoción de los dos planes parciales en la zona industrial corrió a cargo del propio ayuntamiento, con la finalidad de potenciar y favorecer la instalación de empresas.

b) Modificaciones de suelo rústico a equipamientos.

Constituyen el grupo más numeroso de modificaciones del Plan General. En concreto son 5 en Alcobendas y 6 en San Sebastián de los Reyes, afectando a un total de cerca de 70 hectáreas en Alcobendas y a 100 hectáreas en San Sebastián de los Reyes.

El sentido de la modificación es en todas el mismo. Se trata del cambio de uso de rústico a equipamientos, predominando en este último aspecto el uso turístico-deportivo y escolar.

En resumen se trata de las siguientes actuaciones:

P.P.O.	nº 11	Nuevo Cementerio	Alcobendas
P.P.O.	nº 15	Centro Geriátrico y turístico	Alcobendas
P.P.O.	nº 30	Polideportivo Valdelatas	Alcobendas
P.P.O.	nº 40	E.T.S. Ingenieros Industriales	Alcobendas
P.P.O.	nº 43	Plaza de Castilla	Alcobendas (Centro E.G.B.)
P.P.O.	nº 31	Centro Especial de Adultos	San Sebastián de los Reyes
P.P.O.	nº 44	Pista de Salto de Caballos	San Sebastián de los Reyes
P.P.O.	nº 55	Centro Turístico Deportivo	San Sebastián de los Reyes
P.P.O.	nº 17	Centro de Formación Profesional	San Sebastián de los Reyes
P.P.O.	nº 54	Centro de E.G.B.	San Sebastián de los Reyes
P.P.O.	nº 9	Dehesa Boyal	San Sebastián de los Reyes

La promoción de estos planes es doble: pública y privada. La promoción privada se orienta a la construcción de complejos deportivos para el uso y disfrute de sus socios, preferentemente madrileños. Estos promotores son entre otros la empresa RAESA, el RACE, o la Caja de Ahorros de Madrid. Pero lo más importante es señalar que se modifica el Plan General del Área Metropolitana de 1963 en dos de sus principios más importantes: el de la creación y mantenimiento de un anillo verde en torno a la Capital y el de la potenciación de la vega del Jarama mediante el mantenimiento y creación de zonas de agricultura de regadío. Evidentemente la localización de estos planes parciales entraba en colisión con esos principios del Plan General de 1963, con la consiguiente pérdida de superficie para esos usos.

Pero lo más grave es que incluso los propios ayuntamientos plantean cambios de uso en zonas especialmente protegidas por sus valores naturales. Un ejemplo de ello es el lamentable proceso seguido por la Dehesa Boyal de San Sebastián de los Reyes. Afortunadamente el primitivo Plan Parcial elaborado por el Ayuntamiento no pudo salir

adelante por la negativa de la COPLACO y la presión popular, pero sin embargo el Plan Parcial realizado a continuación supuso la segregación de cerca de 25 hectáreas de este monte de encinas adhesado, para la construcción del polideportivo municipal y otras instalaciones (93).

El resto de la actividad de la promoción pública consistía en aumentar las escasas dotaciones de plazas escolares para lo que, ante la imposibilidad de obtener suelo en el interior del núcleo urbano, se procedió al cambio de calificación del suelo correspondiente.

c) Modificaciones de suelo rústico a ciudad-jardín.

Este tipo de modificaciones aunque reducidas por su número, tienen un especial significado tanto por la superficie afectada, 324,2 hectáreas, como por lo que representan en la actual configuración del sector norte del Área Metropolitana de Madrid.

En el Plan General del Área Metropolitana de 1963 se definía un anillo verde que tenía entre otras finalidades, la de limitar el crecimiento urbano de Madrid. Este anillo se extendía tanto por el interior del municipio de Madrid, como por gran parte de los municipios integrados en el Área Metropolitana. En estas zonas el uso permitido era el forestal o de zona verde; sin embargo durante el periodo de información pública del Plan General de 1963, y como resultado de distintas alegaciones y presiones planteadas por los propietarios de grandes fincas dentro del anillo verde, en especial en las zonas oeste y norte que eran precisamente las más afectadas por la mayor calidad ambiental y las altas expectativas de un futuro crecimiento urbano y demográfico a base de clases sociales con altos niveles de renta, se consiguió que se aprobara una modificación de la normativa del rústico forestal. Esta modificación se recogía en las redactadas "Normas para la tramitación y aprobación de Planes de extensión de carácter turístico-residencial en los términos municipales de expansión residencial, esparcimiento y recreo del Área Metropolitana".

En este sentido hay que señalar que los municipios incluidos en este tipo de funciones se localizaban en la zona oeste y noroeste del Área Metropolitana, pero que también fueron incluidos con una función mixta, los 3 municipios del Área Metropolitana Norte: Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y Colmenar Viejo.

Dentro de estas normas se establecía que se podía permitir la vivienda unifamiliar aislada en actuaciones de más de 50 hectáreas, con unas cesiones del 20% de la superficie para uso público, y con la obligación de repoblación de los terrenos cedidos.

Evidentemente los grandes propietarios de esas fincas que habían sido incluidas en el anillo verde vieron abiertas las puertas de par en par para la conversión de sus fincas en grandes urbanizaciones de chalets unifamiliares para segunda residencia, y en el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, para residencia permanente por su proximidad a la Capital.

La modificación del uso del suelo se tramitó mediante el Plan Parcial correspondiente. Este es el caso de las urbanizaciones de Ciudadcampo y Fuente el Fresno, cuyos planes fueron aprobados en 1968 y 1971 con la consiguiente pérdida de dos montes: El Montecillo y La Pesadilla, de gran valor ecológico, que ampliaba la masa forestal del monte de Viñuelas hasta prácticamente el río Jarama (94).

d) Modificación de zona verde y remodelación a urbana colectiva.

Constituye una de las modificaciones más significativas de ambos municipios. Afecta tan sólo a un barrio que se extiende por los dos municipios, La Zaporra.

La Zaporra era un barrio más de los llamados de "urbanización marginal", tanto en la periferia de Madrid como en su Área Metropolitana. El barrio comenzó a surgir a comienzos de los años sesenta en una clara situación de "alegalidad", sobre terrenos rústicos alejados de ambos núcleos urbanos, por el simple sistema de la compra de la pequeña parcela o solar al propietario del suelo por un precio bastante bajo (95). La ocupación fue realizada por inmigrantes de escasos recursos económicos que incluso en un alto porcentaje se autoconstruyeron su propia vivienda, de uno o dos pisos con corral o patio y un aspecto claramente semirural. El Plan General de ambos municipios de 1968, califica al barrio como zona de remodelación con la finalidad de asentar sobre el mismos bloques abiertos. Evidentemente se trataba de transformar claramente el barrio, se cambiaba el uso del suelo, se aumentaba la edificabilidad de la zona y por supuesto la operación terminaba con la sustitución de los antiguos habitantes, por otros de mayores recursos. En definitiva, era un ejemplo más del proceso que se ha seguido en muchas zonas marginales de Madrid. Una vez que el crecimiento urbano había alcanzado el barrio y que ya contaba, tras la presión popular, con una infraestructura y unos servicios, la revalorización del mismo exigía su transformación para usos mucho más rentables.

A este fin, el propio Ayuntamiento, o mejor dicho los dos Ayuntamientos, elaboraron un primer plan parcial, en curiosa colaboración con promotoras de ambos municipios, sin olvidar en este punto la clara relación entre corporaciones municipales, promotoras de ambos municipios y propietarios del suelo; que significaba la transformación del barrio en

bloques abiertos, al igual que la transformación de dos antiguas zonas destinadas a cementerio y zona verde en el Plan de 1968, asimismo, en bloques abiertos bajo la ordenanza de urbana colectiva (96).

Los vecinos del antiguo barrio lograron por medio de todo tipo de acciones la paralización y anulación del Plan Parcial y la redacción de un nuevo Plan Parcial en el que se asegurase la residencia de los vecinos en la zona y se otorgase al barrio los equipamientos y servicios necesarios. El nuevo Plan se aprobó en 1977 como modificación del Plan General con estas condiciones pero consagrando la remodelación del barrio.

El resto de los planes aprobados no suponen una modificación del Plan General. En concreto en Alcobendas se han tramitado sin modificar el Plan General de 1968, veinte planes parciales que desarrollan un total de 325,18 hectáreas, siendo 97 las hectáreas desarrolladas por 8 planes parciales en San Sebastián de los Reyes. Esta diferencia importante entre ambos municipios se debe a los 185 hectáreas aproximadamente que representan los planes parciales de ampliación de la antigua ciudad-satélite de la Moraleja.

En cuanto a usos del suelo hay un predominio casi absoluto del uso residencial. En Alcobendas sólo 3 planes parciales de los 20 no son para uso residencial y en concreto se trata de dos planes realizados en la zona industrial (Siete Chimeneas y Elquiber) y uno para uso comercial (Hipermercado Continente). En San Sebastián de los Reyes salvo 2 planes para equipamientos, el resto se destinan a uso residencia.

Dentro del uso residencial la localización de los planes pone de manifiesto la importancia a las nuevas áreas residenciales exteriores al ensanche de los dos núcleos. En efecto en Alcobendas, a excepción de la Moraleja, son 9 los planes que desarrollan nuevas áreas residenciales periféricas, mientras que sólo cuatro se localizan en el ensanche, y en San Sebastián de los Reyes las cifras aún son más significativas pues sólo un plan parcial se localiza en el ensanche, y en San Sebastián de los Reyes las cifras aún son más significativas pues sólo un plan parcial se localiza en el ensanche en contraste con los cinco de las nuevas zonas residenciales exteriores.

Una de las características fundamentales de estos planes parciales es el retraso con que se han redactado con respecto a la aparición del Plan de 1968. Los más cercanos a la fecha de 1968 son cuatro planes aprobados en 1970, el resto prácticamente se aprueban desde 1972 hasta comienzos de la década de los años ochenta. Incluso se puede señalar que aún hoy quedan algunos sectores del ensanche o de las nuevas zonas residenciales exteriores al mismo con el plan parcial sin ejecutar por lo reciente de su aprobación o sin ni siquiera

planeamiento previsto.

Realmente este retraso hay que entenderlo como una estrategia más de los promotores. Tras la aprobación del Plan General de 1968, el cambio de calificación del suelo supuso su revalorización, pero buena parte de las sociedades inmobiliarias propietarias del suelo, incluso antes de la aprobación del Plan General, decidieron esperar unos años para llevar a cabo las actuaciones, se trataba de que el crecimiento urbano colmatara la mayor parte del ensanche de ambos núcleos con lo que estas nuevas zonas aumentarían considerablemente su valor. Precisamente por ello las primeras actuaciones ejecutadas fueron aquellas que se localizaron en el interior del propio ensanche, sobre terrenos vacíos claramente revalorizados por la estrategia de la retención de suelo y el consiguiente crecimiento a saltos, o actuaciones prácticamente anexas al mismo ensanche ya colmatado. En todos estos planes la finalidad era la misma. Se trataba de la construcción de grandes promociones unitarias de viviendas, a base de bloques abiertos con un mayor número de equipamientos y una mayor calidad que las edificaciones realizadas anteriormente en el casco antiguo o en la mayor parte del ensanche. También había algunas iniciativas de edificación de promociones de viviendas unifamiliares adosadas, los típicos chalets, adosados, en las áreas más externas de estas nuevas zonas residenciales, en consonancia con lo previsto por el Plan General de 1968.

En el ensanche de ambos núcleos el número de planes aprobados para uso residencial fueron cinco, cuatro en Alcobendas y uno en San Sebastián de los Reyes. De los cinco, los casos de la manzana Concilio en Alcobendas y la manzana Maldonado en San Sebastián de los Reyes son similares. En ambos casos ocupan una gran parcela o finca que había sido retenida revalorizándose en el interior del ensanche mientras que el crecimiento urbano la había superado e incluso rodeado. Sobre estas dos fincas se levantaron, en Alcobendas varias promociones de más de 100 viviendas desde finales de los sesenta sin licencia municipal, hasta la elaboración de un posterior proyecto de parcelación que intentaría ordenar la manzana sin remedio (97), en San Sebastián de los Reyes, en cambio se redactó el Plan Parcial correspondiente y se procedió a la construcción de más de 500 viviendas en bloques abiertos (98).

Esa misma estrategia de retención de suelo ha sido la utilizada en otros sectores que aún no han sido ejecutados a pesar de tener aprobado el Plan Parcial desde la segunda mitad de los años setenta. Es el caso de los planes parciales redactados por la empresa Lebrusán e Hijos y el localizado entre las calles Jarama, Miraflores y Avenida de España, ambos en el ensanche de Alcobendas que tienen previsto la construcción de 353 y 818 viviendas respectivamente (99).

En las nuevas zonas residenciales creadas fuera del ensanche es donde se localizan la mayor parte de los planes parciales, y lo que es más importante los más grandes por su número total de viviendas construidas.

Entre ellos se diferencian, entre los que se sitúan en la zona de urbana colectiva con un índice de edificabilidad alto, en bloques abiertos de cinco plantas: Valdepalitos, Buenos Aires, ARJA, SICOPESA, polígono Casablanca en Alcobendas entre otros y URESA, HABITAT RESIDENCIAL, etc., en San Sebastián de los Reyes, de aquellos que se sitúan en la zona calificada como urbana familiar donde se han construido urbanizaciones de chalets adosados, destacando el plan parcial, Balcón del Norte redactado por BALCONSA en Alcobendas y la cooperativa Rosa Luxemburgo, sobre todo, en San Sebastián de los Reyes.

En la mayoría de los casos los agentes, responsables tanto de la redacción de los planes, como de su ejecución son sociedades inmobiliarias. Estas mismas sociedades inmobiliarias son las responsables, así mismo de los diversos planes parciales que amplían la antigua ciudad-satélite de la Moraleja. En este caso la sociedad NIESA, encargada de construir en el pasado la antigua ciudad-satélite, redacta ahora los Planes Parciales de la Moraleja Sur. Este y Soto de la Moraleja y la sociedades FUENTE el FRESNO S.A. y CIUDALCAMPO-LA PESADILLA S.A. los de las respectivas urbanizaciones en San Sebastián de los Reyes.

4.3 Valoración del Plan General de 1968 y su desarrollo.

Evidentemente la valoración del Plan General de 1968 se desprende en gran parte de todo lo comentado en las páginas anteriores. De su análisis creemos que se desprende una valoración negativa aunque hay que señalar también algunos aspectos positivos sobre todo si comparamos la evolución posterior de estos dos municipios con otros del Área Metropolitana que no han contado con el instrumento que representaba el propio Plan General.

En principio hay un punto de partida que dice muy poco de la capacidad real del planeamiento. El Plan General de 1968 debía desarrollar las directrices ya establecidas por el anterior Plan de 1963. Sin embargo esto no fue posible, el hecho de que se produjese un retraso de cinco años en su elaboración supuso que la situación fuese radicalmente diferente a la existente en 1963. Por ello en demasiados aspectos el Plan de 1968 no sólo no desarrolla sino que se oponía a los planteamientos del Plan General de 1963.

Por otro lado con el Plan de 1968 sucedió lo mismo que con el anterior. El Plan llegaba tarde y lo primero que se planteaba era la legalización "a posteriori" de todo el acelerado y

desordenado crecimiento urbano habido entre 1963 y 1968. La legalización, evidentemente, era la única solución ante el problema planteado, pero gracias a ella se legalizó toda la práctica especulativa de esos años.

Otro error cometido fue el que la redacción del Plan General la llevase a cabo la C.O.P.L.A.C.O. sin la participación de los respectivos Ayuntamientos, ello trajo como consecuencia que se perdiese una perspectiva mucho más cercana a la realidad, con lo que el Plan General se convertía en un documento mucho más academicista y frío, y además el que ambos ayuntamientos lo viesen como un documento impuesto, como algo "no suyo". Esto generó una conciencia de que el planeamiento no era un tema de su preocupación, y mucho menos en su faceta de ordenación y control de un crecimiento que pretendía limitar, cuando en ambos municipios, en plena etapa desarrollista, se alentaba lo contrario. La práctica habitual de esos años muestra un buen número de ejemplos de permisividad municipal que ponen de manifiesto el poco respeto al Plan General (100).

El propio ámbito espacial limitado del Plan también fue un error. Desde 1963 a 1968 el grado de ocupaciones ilegales por usos residenciales o industriales de terrenos no calificados para ello, fue grande. El Plan General de 1968 tuvo la virtud, en principio, de que al menos en su ámbito de actuación eso ya no se produciría.

Sin embargo fuera de esta zona la aplicación del Plan General de 1968, pocas cosas cambiaron puesto que siguieron produciéndose este tipo de acciones fuera de toda ordenación.

Pero desde luego el tema de mayor gravedad es, sin duda alguna, el de la ineficacia del Plan de 1968 y fuera de su zona de aplicación el del vigente Plan de 1963, favorecida por la posibilidad legal de modificación del planeamiento general por la figura del planeamiento parcial. Este hecho como se ha puesto de manifiesto en las páginas anteriores llegó a constituir una práctica habitual por el número de planes que se tramitaron de esa manera y la superficie afectada. Incluso lo más grave es que la propia administración municipal, con la aprobación de la C.O.P.L.A.C.O., que eran los organismos que debían velar por el cumplimiento del Plan, también utilizase el sistema. En algunos casos esta actuación se entendía como una consecuencia del fracaso de las previsiones del Plan en materias de equipamientos y previsiones que eran claramente insuficientes para los totales demográficos que el propio Plan establecía. Ante la falta de reserva de suelo para estos usos en el ámbito espacial del Plan, el suelo había que encontrarlo fuera aunque tuviese otra calificación. Pero en otros casos la utilización del sistema era difícilmente explicable si no se tienen en cuenta otros factores o "intereses" (101).

La utilización del arma del Plan Parcial como medio para modificar el Plan General tuvo su mayor desarrollo en una zona muy concreta. En aquellas áreas pertenecientes al proyectado anillo verde de Madrid que constituía grandes fincas. Sus propietarios lograron transformar de esa manera sus fincas en urbanizaciones de viviendas unifamiliares de alta calidad con lo que amplias zonas forestales de alto valor ecológico perdieron su calificación de forestal en áreas de un uso del suelo mucho más rentable (102).

En cuanto a la valoración del planeamiento parcial se pueden sacar tres conclusiones. En primer lugar, por la causa anterior el planeamiento parcial ha sido el instrumento de planificación más importante en ambos municipios. En segundo lugar el ritmo de ejecución del planeamiento parcial ha sido lento y aún insuficiente ya que permanecen sin ejecutar varios planes parciales, lo que pone de manifiesto dos hechos: la crisis del sector de la construcción en la segunda mitad de la década de los años setenta como consecuencia de la crisis económica, y la estrategia de retención de suelo calificado. En tercer lugar el planeamiento parcial ha presentado problemas que han incidido en que en muchos casos lo que se ejecutaba no guardaba relación con lo previsto ni con lo señalado por el planeamiento general, estos problemas se pueden resumir en los puntos siguientes:

- a) Problemas con la aplicación de la Ley del Suelo, en cuanto a la aplicación de la nueva Norma Transitoria Segunda, respecto a la determinación del grado de ejecución de un Plan Parcial, según el sistema de actuación que contemple. La falta de documentación en los Ayuntamientos hace difícil saber en cada momento la situación de los diversos planes (103).
- b) Falta de cumplimiento de las cesiones obligatorias, incumplimientos de índices de ocupación y edificabilidad, disminución de los equipamientos, inexistencia o insuficiencia de las labores de urbanización, son entre otros los problemas más corrientes en la tramitación y desarrollo del planeamiento parcial (104).
- c) Falta de documentación de todo tipo que dificulta el control y la exigencia de obligaciones y responsabilidades a los promotores de los Planes, así como a la propia administración municipal.

Sin embargo a pesar de toda esta visión negativa el Plan General presenta aspectos positivos. El hecho de que por primera vez el Plan General formulara un planteamiento conjunto para ambos municipios suponía una visión real de un hecho que se hacía cada vez más claro, la unión física de ambos municipios, la duplicación de problemas y necesidades, y por lo tanto la necesidad de un planeamiento a la altura de la realidad, algo que

desgraciadamente aun no se atisba en el futuro.

Por otra parte el Plan General venia a poner fin al crecimiento anárquico, desordenado y caótico en muchos casos que habian tenido ambos municipios hasta ese año. Desde 1968 no es que haya desaparecido este panorama, pero si, al menos, se ha reducido al poder contar con un instrumento que a pesar de todos los problemas antes señalados, ha servido para racionalizar el crecimiento. La comparación con otros municipios que han carecido de Plan General hasta fechas recientes pone de relieve ese aspecto positivo del Plan General de 1968 para ambos municipios (105).

5. El Planeamiento metropolitano hasta la instauración de la Democracia.

A finales de los años sesenta parecia evidente a nivel de área metropolitana el fracaso del Plan General de 1963. Se habia producido una clara desviación con respecto a las previsiones de todo tipo realizadas en el mismo. A este fin en 1970 salió a la luz un "informe sobre la situación urbanística del Area Metropolitana de Madrid" encargado a la COPLACO que puso de manifiesto al gran desviación producida en las previsiones demográficas, superior al 30%, y de suelo urbano comprometido al igual que de suelo industrial. La conclusión fue la necesidad de revisar el planeamiento vigente.

En 1971 el Gobierno encarga a COPLACO "un planeamiento integrado regional, mediante la redacción de un esquema director", a realizar durante la vigencia del III Plan de Desarrollo (1972-1975). Este planeamiento integral tendria tres niveles: regional, subregional y metropolitano. La COPLACO redactaría así un Plan Regional, un Esquema Director de la Subregión y la revisión del Plan General del Area Metropolitana. Este planteamiento chocaba con el problema de que en la legislación no estaban contempladas las dos primeras escalas, la regional y la subregional, con lo que en la práctica, la mayor aportación del Avance de Esquema Director de la Subregión Central se encuentra en el nivel metropolitano. El planteamiento se basaba en la creación de un malla infraestructural direccional cuyo objetivo era dirigir el proceso de crecimiento metropolitano: en consonancia se opta por un modelo de crecimiento "estrellado por corredores" (106). Entre todos los corredores se escogieron para su potenciación el de Madrid-Guadalaajara y la "malla del Suroeste"; complementaria estos dos zonas, la norte donde se haria lo posible para la conservación de su favorable medio ambiente. Dentro de este esquema se realizan una serie de propuestas para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes que se podrían resumir en las siguientes:

Los estudios se basan en una serie de proyecciones claramente desvirtuadas. Se prevee para 1980 una población de 43.000 habitantes y 24.947 habitantes en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, respectivamente, cuando en ese año se superan los 63.000 y 39.000 habitantes en cada municipio.

Se considera a ambos municipios como núcleos industriales y de servicios, adelantándose una distribución sectorial de la población activa para el año 2.000 que en ambos municipios supondría un 1% en el sector primario, un 35% en el secundario y un 64% en el terciario, sobre un total del 40% de población activa, no indicándose para nada los criterios en los que se basaba este tipo de proyecciones.

Pero el Avance del Esquema Director pronto quedó en papel mojado. La fuerte oposición de los organismos integrantes de COPLACO con capacidad inversora lo tacharon de utópico y demasiado ambicioso, con lo que se paralizó todo el trabajo para la elaboración del Esquema Director.

En 1974, sin embargo, se produjo una potenciación de la COPLACO que no sólo supuso su reorganización sino también un cambio de política en el planeamiento con respecto a los años anteriores. Este cambio consistió en el abandono del Esquema Director y en la política de redacción de Planes Sectoriales y de normas subsidiarias de planeamiento para los municipios de la provincia carentes de plan general. Esta estrategia se basaba en un hecho: se reconocía que la COPLACO no tenía capacidad para imponer una política previa a los diversos organismos responsables de las políticas sectoriales, y que quienes tenían esa capacidad eran organismos que podían condicionar la ocupación de todo un territorio en función de las políticas sectoriales que llevaran a cabo. Serían pues, ellos, al crear las grandes infraestructuras los que permitirían luego realizar un planeamiento general. Era pues entender el planeamiento al revés de como se debía, perdiendo todo su papel de previsión. Siguiendo este esquema durante los años 1975-76 se elaboraron toda una serie de planes sectoriales que fueron planteados como Planes Especiales. Estos Planes son los siguientes:

- Plan Especial de Infraestructura del Transporte de la provincia de Madrid (PEIT).
- Plan Especial de Infraestructuras básicas de la provincia de Madrid.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Madrid.
- Plan Especial de Ordenación del Gran Equipamiento Comercial Metropolitano.

En realidad se trataba de un claro cambio de política. Se trataba de elaborar los Planes Especiales de aquellos elementos estructurales a nivel metropolitano, realizándolos uno a uno y negociando su contenido con los distintos organismos sectoriales competentes, para más tarde elaborar un Plan Director que fuera la suma de todos estos Planes Especiales y una normativa que se basará en las Normas Subsidiarias y Complementarias de carácter municipal.

a) El Plan Especial de Infraestructuras del Transporte - PEIT.

El Plan fue aprobado en 1975. Alcobendas y San Sebastián de los Reyes quedaban incluidas dentro de la zona nº 23 junto a Algete en el estudio de la provincia de Madrid llevándose a cabo una serie de previsiones que han resultado inferiores a la realidad, a pesar de los efectos de la crisis económica.

En este PEIT lo más importante para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes es, de nuevo enlazando con las propuestas del Plan de 1963, la construcción de una gran autopista, la autopista del Norte que atravesaría de Norte a Sur a ambos términos municipales a lo largo de la vega del Jarama. Obviamente todos los deseos de protección de la zona cuyo máximo exponente será el Plan Especial de Protección del Medio Físico, como de potenciación como zona agrícola de regadío entraban claramente en conflicto con este nuevo gran eje de comunicación.

En segundo lugar se creaba una nueva carretera que uniría la nueva ciudad de Tres Cantos con la autopista del Norte A-I, al norte del término municipal de San Sebastián de los Reyes. De nuevo esta carretera ocasionaría un grave perjuicio a una de las zonas más valiosas desde el punto de vista ecológico de Madrid: el Monte de Viñuelas que era atravesado de W a E por dicho eje. } 17 111-10

La tercera gran actuación es la construcción del ferrocarril desde Fuencarral a Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, obra para la que incluso se adelanta en 1975 un inversión de 1650 millones de pesetas, 59 millones para lograr la expropiación del suelo y 500 millones de pesetas para la adquisición de material móvil (107).

b) Plan Especial de Infraestructuras Básicas - PEIB.

El Plan se aprobó en 1977. A pesar de las previsiones demográficas realizadas que calculaban cerca de 100.000 habitantes para 1980, el PEIB se caracteriza por la escasez de infraestructuras proyectadas. Así las actuaciones se reducen tan sólo en Alcobendas a la

construcción de una depuradora al oeste del núcleo urbano, sin solucionar los múltiples problemas que tiene planteado el municipio en cuanto a su abastecimiento de agua, con una sola gran conducción en servicio, sin tratamiento de suministro de gas y sin soluciones para el tema de los vertidos o los residuos sólidos además con la presencia de una importante zona industrial. En San Sebastián de los Reyes el problema era similar y la única ventaja con respecto a Alcobendas es la previsión del suministro de gas mediante la ampliación de la red desde la ciudad de Tres Cantos.

c) El Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial.

El Plan se aprueba en 1975 y tiene una consecuencia directa en Alcobendas. Intentaba dar respuesta a las nuevas tendencias comerciales que se estaban produciendo a nivel internacional en base a la valoración de los grandes centros comerciales. En este plan se preveía la creación de 5 grandes Centros Comerciales de carácter metropolitano con un tamaño de 200.000 a 300.000 m² de superficie comercial, y con una extensión de 20 a 30 hectáreas cada uno. Estos centros se situaban en el borde de continuo urbano de Madrid, pero también se planteaba la realización de varios hipermercados en el Área Metropolitana orientados hacia el vehículo privado, y por lo tanto localizados en las proximidades de las autopistas proyectadas en el PEIT y de las actuales carreteras nacionales.

En este contexto el Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial planea un Centro comercial o hipermercado en Alcobendas, en una localización perfecta, entre Alcobendas y Madrid, limitado por la antigua carretera de Francia y la nueva carretera nacional N-1.

El Concurso de adjudicación fue ganado por la empresa SAUDISA, una empresa promotora por el Banco de Bilbao y por el grupo francés PROMODES. En febrero de 1979 COPLACO desde la adjudicación definitiva a la citada empresa, capacitándola para ejercer el derecho expropiatorio sobre los terrenos afectados, requiriéndola así mismo para que redacta y presente el correspondiente Plan Parcial. La actuación tenía una extensión de 35,7 hectáreas y suponía la modificación del Plan General del Área Metropolitana de 1963, por cuanto estos terrenos estaban calificados como rústicos y forestales (108).

d) El Plan Especial de Protección del Medio Físico.

En líneas generales los términos municipales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes quedan divididos por sus características físicas y el nivel de protección aconsejable en tres grandes grupos.

En primer lugar una gran area de terrenos con alta productividad agricola y ganadera que coinciden con terrazas fluviales y fondos de valle. Estas áreas se sitúan al este de los términos municipales en los parajes próximos al río Jarama, así como en sus afluentes y los arroyos de Viñuelas, Valde las fuentes y de la Vega. Sobre estos terrenos el nivel de protección señala una ocupación restringida del suelo, evitándose las posibles instalaciones industriales u otros usos.

En segundo lugar, una amplia zona de baja calidad agrícola, extendida por la zona central de ambos municipios formada por cultivos de secano sobre terrenos silíceos de baja productividad agrícola y también en la zona más próxima al Monte de Viñuelas, por matorrales acidófilos procedentes de la regresión de antiguos encinares y enebrales con una escasa productividad agrícola y ganadera y una erosionabilidad alta derivada de su uso actual.

En ambos casos el nivel de protección es mucho más bajo y se autorizan asentamientos urbanos de media densidad.

Por último una tercera zona con un alto nivel de protección por su alto valor ecológico compuesta por las masas forestales del Monte de Valde las y algunas áreas de Valde las fuentes en las proximidades del Monte de Viñuelas, además de la Dehesa Boyal y lo que queda del Monte de la Pesadilla, tras la construcción de la urbanización de Ciudadcampo y del Montecillo, tras la construcción de la urbanización de Fuente el Fresno, en San Sebastián de los Reyes.

En realidad lo que muestra el Plan de Protección del Medio Físico es la irresponsabilidad de una política de planeamiento basada en la redacción de diferentes Planes Especiales. Cada organismo redactaba el Plan Especial según sus propios principios y respondiendo a toda una serie de intereses por lo que faltaba una visión integradora del planeamiento, esto se pone de relieve claramente con el Plan del Medio Físico. Las áreas que aparecían con los niveles de protección eran, sin embargo, profundamente alteradas por las propuestas de los otros Planes Especiales. El hecho de planearse una autopista a lo largo de la Vega del Jarama o de sus carreteras transversales, una que unía Tres Cantos con la autopista A-1, atravesando el Monte de Viñuelas, que atravesaba parte de los parajes de Valde las fuentes y la Dehesa Boyal de San Sebastián de los Reyes, son sólo un ejemplo más de estas contradicciones existentes entre los distintos Planes.

En abril de 1976 toda esta política iniciada con la redacción de los Planes Especiales culmina con el encargo a COPLACO de parte del Gobierno de la redacción de unas Normas.

Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento a nivel provincial. Las normas venían a eliminar el proyectado Plan Director y se formarían unificando los diferentes Planes Especiales, compatibilizándolos y simplificando su normativa, e incorporando un nuevo Plan Especial para la reserva de los grandes equipamientos metropolitanos.

Este encargo nunca se llegaría a realizar como consecuencia tanto de la gran oposición que existía a muchas de las propuestas recogidas en los ya elaborados Planes Especiales, sobre todo el PEIT, como por la incidencia que tuvo la presencia de las elecciones generales de 1977, con las que entra un nuevo equipo de trabajo en COPLACO y un cambio claro en la política de planeamiento del Área Metropolitana de Madrid.

6. La Política de planeamiento reciente.

Tras las elecciones democráticas de 1977 comienza una nueva etapa en cuanto a la forma de enfocar el hecho metropolitano de Madrid que va a ocasionar un nuevo giro en la política de planeamiento.

Esta nueva política de planeamiento partía de unas premisas completamente diferentes de las seguidas en los años anteriores. En primer lugar la propia situación del país había cambiado y ello imponía también un cambio en la forma de actuar. No se podía seguir manteniendo el planteamiento de espaldas a los ciudadanos como algo de "arriba a abajo", como señalaba Fernando Terán "había que pasar del planeamiento como producción científica y profecía técnica al planteamiento como negociación política y como pacto social" (109). Por otra parte la creciente demanda social de equipamientos y servicios tras una larga etapa de crecimiento acelerado y desordenado, exigía una solución inmediata a esas necesidades. En este contexto a principios de 1978 la COPLACO presenta su nueva política que va a tener dos caminos paralelos de actuación.

Por una parte se debía preparar un documento global de la problemática del Área Metropolitana que permitiría elaborar posteriormente unas propuestas generales de actuación para todo el Área. En este sentido se elaboraron varios documentos de trabajo que contribuyeran al conocimiento de toda la problemática del Área (110), y finalmente unas Directrices de Planeamiento Territorial que realiza COPLACO siguiendo la indicación del Decreto Ley de 26-IX-1980 que señalaba la necesidad del "establecimiento de un tratamiento global del fenómeno metropolitano que permita establecer criterios de coherencia y compatibilidad en todo el proceso urbano metropolitano". Dicho Decreto, además, supone la

ruptura del previsto Plan General del Area Metropolitana en veintitres planes generales municipales, rompiéndose así con el esquema de un Plan General unitario para todo el Area. Este papel de integración en un modelo territorial más amplio será cumplido por esas Directrices de Planeamiento Territorial elaboradas por la COPLACO.

Por otro lado para dar salida sin demora a los problemas más acuciantes de los municipios del Area Metropolitana se plantea la realización de una serie de trabajos de detalle de ámbito local en los que se pretende detectar los problemas más acuciantes y proponer las acciones urgentes en orden a solucionarlos. Estos trabajos son los denominados programas de Actuaciones Inmediatas (P.A.I.) y en su redacción se intentaría implicar a los distintos grupos sociales y políticos de cada zona (partidos políticos, asociaciones de vecinos, sindicatos, etc.) en una nueva concepción de "abajo a arriba", participativa del planeamiento.

Para la realización de estos trabajos se procedió a la división del Area Metropolitana en 17 zonas y se contrataron otros tantos equipos de trabajo para llevarlo a cabo. A finales de 1979 los trabajos ya estaban finalizados y listos para el paso posterior que consistía en el ensamblamiento y estudio conjunto de las propuestas que versaban sobre temas como patrimonio y propiedad del suelo, equipamiento, suelo vacante, servicios públicos e infraestructuras, localización de actividades, vivienda, etc.

Sin embargo este último paso no prosperó, por un lado por el recelo del Gobierno ante un sistema que pronto sirvió para poner de manifiesto la lamentable situación del Area Metropolitana y de plataforma reivindicativa para los partidos de izquierdas, por otro lado la falta de apoyo de los departamentos que tenían la capacidad de inversión, y por último el creciente conflicto de la COPLACO con los ayuntamientos que reclamaban plenas competencias para llevar a cabo su propia labor de planeamiento al margen de la COPLACO, fueron factores como indica Terán, decisivos para la paralización de este intento (111).

En este contexto se van a analizar las tres grandes actuaciones que han dominado todo el reciente proceso de planeamiento.

En primer lugar se analizará los respectivos PAIS, de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, señalando las propuestas más significativas que recogían puesto que muchas de ellas se han retomado en los recientes Planes Generales de ambos municipios.

En segundo lugar se analizará para ambos municipios los principios emanados por las Directrices de Planeamiento Territorial elaboradas por la COPLACO.

Por ultimo, se analizará, brevemente, las características de los recientes Planes Generales elaborados en ambos municipios como consecuencia del rompimiento del Plan General del Area Metropolitana por el Decreto antes citado. Estos Planes Generales municipales suponen la entrada con plena capacidad de los ayuntamientos en la asunción de la materia del planeamiento.

a) Los Planes de Actuación Inmediata de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Dentro del conjunto del Area Metropolitana, ambos municipios, junto a Colmenar Viejo quedaron incluidos en el ámbito espacial del PAI Norte. A pesar de la pertenencia de 3 municipios, la base espacial del trabajo fue la municipal (siguiéndose el mismo sistema de trabajo para cada uno de los 3 casos). Incluso en el tema que podía ser más conflictivo como era la posible realización de un PAI conjunto para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, que ya formaban una clara conurbación y presentaban una problemática semejante, se optó por realizar un PAI para cada uno de ellos.

De todas formas tampoco existían facilidades para esa labor conjunta y de ello dan prueba los numerosos intentos realizados por los autores de ambos PAI para celebrar reuniones conjuntas, nada comprometedoras, por otra parte, ya que sólo se trataba de dialogar sobre una problemática común y la posibilidad de llegar a acuerdos intermunicipales, con las dos corporaciones municipales o incluso con los representantes de asociaciones de vecinos, partidos políticos, etc., de ambos municipios (112).

Realmente resulta descorazonador que posibles soluciones a problemas similares, realizables con un mínimo de acuerdo entre ambos municipios, no puedan concretarse. Pero es un hecho de que la unión de ambos núcleos es puramente física, lograda por agentes urbanos extraños en gran parte a ambos municipios, y no se plasma en materias tan importantes como el planeamiento, los equipamientos, etc.

Como señalan los mismos autores de los dos PAI no se pudieron elaborar ningunas soluciones conjuntas por la falta de reuniones entre los representantes de ambos ayuntamientos, pero lo más grave es que ello tampoco se logró con representantes de partidos políticos (113), incluso perteneciendo al mismo partido, ni con algunas asociaciones de vecinos, y la norma habitual era negativa a contemplar de una forma global la problemática de la zona en una clara contradicción con la realidad actual.

El PAI, o mejor dicho los dos PAI elaborados, tenían dos partes diferenciadas. En primer lugar un amplio estudio del desarrollo de ambos municipios y de su problemática

actual, y en segundo lugar una parte de propuestas y recomendaciones que incluía, además, una posible zonificación de ambos términos municipales con los principales usos del suelo. Los autores clasificaban las propuestas en 6 grandes grupos: actividades económicas, estructura urbana, infraestructuras de transporte, infraestructuras básicas, equipamiento y planeamiento. En las siguientes líneas se señalan las propuestas más importantes.

Ambos PAIS recomendaban limitar el crecimiento al total de viviendas comprometidas por el planeamiento en el año 1979. Este año, el número de viviendas comprometidas era de 12.880 y 9.641 en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Con estas previsiones de vivienda el crecimiento de ambos núcleos puede seguir un ritmo muy fuerte en los próximos años. Los dos PAIS recomiendan que Alcobendas no supere para el año 2000 los 100.000 habitantes y que San Sebastián de los Reyes no alcance los 80.000 habitantes.

a. En cuanto al capítulo de las actividades económicas se pretende, en primer lugar, la revitalización del sector agrario mediante la ejecución de una zona de agricultura de regadío, junto a la potenciación de la ya existente, en la vega del Jarama.

Paralelamente a esta potenciación agrícola se propone también la instalación de industrias destinadas a la transformación de productos agrícolas.

Ante la escasez de suelo industrial en Alcobendas, con un índice de ocupación de su polígono industrial muy elevado, se prevee potenciar la industrialización de San Sebastián de los Reyes que sí tiene una gran reserva de suelo calificado y vacante. Con ello por un lado se pretende eliminar la diferencia importante entre número de activos en el sector industrial (9.500) y de empleos (6.144) en el citado municipio, además de favorecer su industrialización y mantener el equilibrio actual existente entre activos y empleos de Alcobendas al desviar su crecimiento industrial a San Sebastián de los Reyes.

Por otra parte y ante el grave problema que suponen las instalaciones de industria, sobre todo las contaminantes, en zonas fuera de ordenación, se plantea la necesidad de su traslado a zonas calificadas para ello.

Por último referido a la actividad comercial se apoya la creación del hipermercado Continente en Alcobendas, así como una política de apoyo a la implantación de comercios en los bajos de los edificios, y una colaboración entre ambos municipios para la construcción de un mercado de abastos mancomunado que evite la dependencia diaria con la Capital.

b. En lo que se refiere a las infraestructuras de transporte se postula en ambos municipios la ordenación de los márgenes de la carretera nacional N-I y la construcción de la nueva variante en el NW de ambos núcleos como ya planteaba el Plan General de 1968.

Además se plantea una política común de transporte para ambos municipios. Así se prevee la mejora del servicio actual construyéndose una estación de autobuses de uso común, así como redes interurbanas conjuntas.

Recogiendo una propuesta del P.E.I.T. también se señala la conveniencia de la incorporación del ferrocarril, construyendo un ramal que una ambos núcleos con la actual línea de Madrid a Colmenar Viejo.

Por último señalar la necesidad de realizar o en su caso completar la infraestructura viaria de los distintos polígonos industriales y de los barrios marginales de la Zaporra, la Hoya y el Praderón.

c. En cuanto a la estructura urbana, los respectivos PAIS ponen de manifiesto la necesidad de que ambos ayuntamientos tengan un control más riguroso de los distintos planes parciales ejecutados para la promoción de viviendas por sociedades inmobiliarias, que frecuentemente no han respetado las ordenanzas municipales, ni han realizado las obligatorias cesiones de viales ni las obras de urbanización imprescindibles. Los dos PAIS abogan por la necesidad de exigir el cumplimiento de la legalidad en estos temas

Por otra parte se pretende buscar un equilibrio entre las expectativas de crecimiento residencial y de crecimiento del empleo, sobre todo el industrial. A este fin se propugna una limitación de suelo residencial calificado que pueda significar un incremento de la dependencia funcional con Madrid.

Por otra parte se propugna la entrada de la administración municipal en la construcción de viviendas económicas y equipamientos. Para ello se prevee que los ayuntamientos compren suelo barato, no calificado como edificable para posteriormente proceder a su calificación como urbano y proceder a la construcción de viviendas económicas o a su intercambio con los propietarios en áreas congestionadas del núcleo urbano para así disminuir la alta densidad de estas zonas y dotarlas de equipamientos.

d. En cuanto al capítulo de infraestructuras básicas se prevee la mejora de todas estas infraestructuras y la continuación de depuradoras o nuevos vertederos de forma mancomunada con San Sebastián de los Reyes.

e. Por lo que se refiere a los equipamientos hay que destacar dos cuestiones importantes

En primer lugar la premisa de las propuestas es la solución del problema que plantea la escasez generalizada de equipamientos. Así las propuestas realizadas en el equipamiento escolar, sanitario, cultural, deportivo o de dotación de zonas verdes van encaminadas a la disminución de esos déficits.

En segundo lugar en este apartado se manifiesta claramente la necesidad de una colaboración entre ambos municipios. Así se propugna una serie de servicios y equipamientos que deberían funcionar, al margen de su localización en uno u otro municipio, mancomunadamente. Estos serían los siguientes:

1. Construcción de un cementerio.
2. Creación de un parque de bomberos conjunto.
3. Reestructuración e integración en uno solo de los mataderos municipales.
4. Construcción de un hospital con una capacidad aproximadamente de 200 camas para cubrir las necesidades de ambos municipios.
5. Establecimiento de un servicio de urgencias e inspección médica conjunta.
6. Servicios de policía municipal, limpieza, etc., conjuntos.

f. Por último en materia de planeamiento ambos PAIS proponen la revisión del antiguo Plan General de 1968 desde ambos ayuntamientos y en coordinación con COPLACO. Hasta el momento de la aplicación de estos planes generales se propugna la redacción de unas normas subsidiarias provisionales que controlen y ordenen el crecimiento urbano.

Se señala que los nuevos planes generales se realicen teniendo en cuenta que ambos municipios se encuentran unidos físicamente, por lo que la elaboración de cada uno de ellos tiene que mostrar una evidente conexión o relación con el otro.

Al margen de la necesidad del Plan General se recomiendan una serie de actuaciones puntuales que se pueden resumir en las siguientes:

1. Resolución del problema de la urbanización marginal en el barrio de la Zaporra, mediante la ejecución del Plan Parcial redactado, asegurando la residencia en el barrio de sus actuales moradores y llevando a cabo los equipamientos e infraestructuras necesarias.
2. Terminación de la urbanización y la dotación de infraestructuras básicas en los

polígonos industriales, mediante la elaboración de Proyectos de Urbanización.

3. Paralización del planeamiento parcial aún no aprobado hasta la redacción del nuevo Plan General.

Por último, ambos PAIS llevan a cabo una propuesta de zonificación de los respectivos términos municipales que aparece recogida en los números 10.000. En esta zonificación lo más destacable son los puntos siguientes:

1. Para el casco antiguo y el ensanche, delimitado como lo hace el Plan General de 1968, se propugna la liberación de suelo para construcción de equipamientos o simplemente su construcción en solares aún vacíos.

2. Para las nuevas zonas residenciales exteriores al ensanche lo más importante es la necesidad de un mayor control urbanístico, poniendo freno a los incumplimientos de las empresas promotoras.

3. Para la zona industrial se indica su mejora en cuanto a infraestructura y equipamientos.

4. Se proyecta la realización de las zonas verdes previstas en el Plan General de 1968 para ambos núcleos urbanos. La finalidad es la separación por medio de una cuña verde de ambos núcleos.

5. Se propugna la desaparición de los terrenos militares del Ministerio del Ejército en el norte del casco de San Sebastián de los Reyes transformándolos en zona verde, en vez de suelo urbano como preveía el Plan General de 1968.

6. Para las urbanizaciones periféricas de La Moraleja, Ciudadcampo y Fuente el Fresno se plantea una limitación de usos y un respeto a las zonas forestales existentes.

7. A las zonas forestales existentes se otorga una protección rigurosa impidiéndose la utilización de otros usos.

8. La infraestructura viaria se compone de dos grandes ejes de comunicación, la carretera nacional N-I y la nueva variante a construir al NW de ambos núcleos urbanos; la prevista autopista A-I a lo largo de la vega del Jarama se rechaza totalmente.

Por otra parte se crea la línea de ferrocarril que une ambos núcleos con Madrid.

b. Las Directrices de Planeamiento Territorial.

Estas Direcciones elaboradas por la COPLACO en cierta medida recogen una buena parte de las propuestas realizadas en los PAIS de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Al igual que sucedía en ellos, pueden ser agrupados en varios capítulos: actividades económicas, equipamiento, transportes, medio físico y planeamiento.

Las Directrices partían de un pequeño análisis de la problemática de los dos municipios señalando dentro del ámbito espacial del Área Metropolitana Norte su especificidad como dos núcleos que forman un continuo urbano, una verdadera combinación con dos funciones esenciales, por un lado su carácter de ciudad-dormitorio de Madrid, y por otro lado su carácter industrial por la presencia de varias zonas industriales. Además se añadía la presencia de una serie de urbanizaciones unifamiliares de lujo cuya estructura y localización están totalmente desligadas del resto de la estructura urbana de los núcleos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes (114).

El planeamiento a desarrollar en ambos municipios debía atender a estas Directrices Generales elaboradas por la COPLACO que servían además como un documento integrador de ámbito metropolitano desde que el Plan General del Área Metropolitana fuese dividido en 23 Planes Generales municipales.

Para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes las Directrices Territoriales señalaban los siguientes principios:

En primer lugar se exigía un estudio conjunto y coordinado de la redacción de los respectivos Planes Generales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Evidentemente era una medida lógica: la unión física de ambos núcleos y una problemática semejante exigían al menos una mínima conexión para una mayor eficacia de su planeamiento.

En segundo lugar se plantea un control del desarrollo urbano, especialmente en lo que se refiere a las urbanizaciones de baja densidad debido a la gran ocupación de suelo que las caracteriza.

En relación con las actividades económicas prácticamente se recogían las propuestas realizadas en los PAIS. Así se defendían e impulsaban las actividades agrícolas de la vega del Jarama. También se potenciaban los polígonos industriales de ambos municipios con

especial mención para los de San Sebastián de los Reyes por la alta ocupación existente ya en el de Alcobendas

Sin embargo la propuesta de traslado de las empresas contaminantes situadas en la vega del Jarama no aparece en las Directrices, limitándose estas a señalar la necesidad de un control de la localización industrial de carácter espontánea en la zona, y a la exigencia de una depuración específica para cada una de las empresas contaminantes que vertían sus aguas residuales al mismo río Jarama.

Por otro lado representaba una novedad con respecto a los PAIS, el deseo de potenciación de las actividades terciarias contemplando un tratamiento conjunto de ambos municipios.

En relación con el equipamiento, el planteamiento general de ambos municipios debería seguir los principios siguientes:

- Favorecer el tratamiento conjunto de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes sólo para algunos equipamientos de carácter municipal; en este sentido, por ejemplo, se citan prácticamente las mismas actuaciones que en los PAIS, es decir la construcción de un centro hospitalario conjunto, de un cementerio, etc.

- Redactar un Plan Especial de Protección que asegure la protección de la Dehesa Boyal de San Sebastián de los Reyes.

- Localización de una Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales, limitando la capacidad residencial de esta actuación a la demanda generada por la actividad docente.

En cuanto al transporte, las Directrices recogen la totalidad de propuestas realizadas en los dos PAIS, es decir la mejora de infraestructuras viarias en el conjunto urbano, la construcción del ferrocarril, la necesidad de un servicio de autobuses conjunto con la construcción, así mismo de una estación de autobuses que sirva a los dos municipios; al igual que la construcción de una nueva carretera al oeste de los dos núcleos urbanos aunque entendida más como estructuradora del tráfico interno que como una variante clásica. Por ello no se prevé la unión de esta carretera con la carretera nacional N-I al norte de San Sebastián de los Reyes, al contrario de lo previsto en los PAIS.

Por lo que se refiere a las infraestructuras básicas sucede lo mismo que con los

equipamientos, se recogen las mismas propuestas para solventar los agudos déficits existentes que aparecían en los PAIS.

El medio físico es otra de las grandes preocupaciones de las Directrices. Hay que tener en cuenta que ambos núcleos quedan integrados en el Área Metropolitana Norte donde se localizan importantes masas forestales. La protección de las mismas y de las zonas aledañas es uno de los principios que se recogen. Así el planeamiento general de ambos núcleos tendrá que respetar al máximo las zonas del monte de Valdelatas en Alcobendas, la Dehesa Boyal y lo que queda del antiguo monte de la Pesadilla, pero además también hay una especie de protección para la zona próxima al Monte de Viñuelas y para toda la vega del Jarama.

Por último, en relación con el propio planeamiento las Directrices señalan dos cuestiones importantes:

En primer lugar la revisión de los dos planes generales se debe hacer en íntima conexión, estableciéndose conjuntamente los ejes y las políticas de ordenación territorial. En particular las Directrices señalan la conveniencia de estudiar la complementariedad industria-residencia para ambos municipios.

En segundo lugar, a través del planeamiento se debe garantizar la eliminación de las expectativas urbanísticas de las zonas de gran valor natural, así como de aquellas potencialmente explotables desde el punto de vista agrícola o forestal.

c. Hacia los Planes Generales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

El último paso en la larga historia del planeamiento ha sido, como se ha señalado anteriormente, el rompimiento del Plan General del Área Metropolitana de Madrid en 23 Planes Generales municipales. De esta forma prácticamente se entra en una etapa de plena asunción del planeamiento por parte de los ayuntamientos, algo largamente reclamado en los últimos años.

En consonancia, cada Ayuntamiento del Área Metropolitana ha iniciado con mayor o menor fortuna el camino de la revisión o realización de su Plan General de acuerdo con las Directrices Territoriales.

Alcobendas y San Sebastián de los Reyes no han sido una excepción a este proceso, y ambos han elaborado durante los últimos años sus respectivos Planes Generales. En el momento de redactar estas líneas ha sido ya aprobado el Plan General de Alcobendas que

hemos conseguido consultar con el Ayuntamiento, mientras que el de San Sebastián de los Reyes se encuentra en las últimas fases de su realización

1 El Plan General de Alcobendas.

El Plan General se plantea como una operación integradora de las diversas áreas urbanas que forman la estructura urbana del municipio. Esta estructura, como consecuencia de una serie de actuaciones segregadas en el espacio y en el tiempo, se caracteriza precisamente por su segregación.

En efecto, junto a un casco antiguo remodelado, densificado y con unas funciones centrales que rebasan su capacidad física, encontramos un ensanche con una problemática propia y unas nuevas zonas residenciales periféricas poco integradas con el tejido urbano anterior. Pero además, a esto se suma la presencia de una zona industrial excéntrica y excluyente, unas urbanizaciones exteriores territorialmente desligadas y la aparición de unos equipamientos de carácter metropolitano.

El objetivo fundamental del Plan General es precisamente conseguir la integración de todas estas zonas en una "unidad funcional de orden municipal" (115). Para conseguirlo el Plan plantea dos tipos de medidas: la ocupación de los territorios intersticiales, y la reforma y perfeccionamiento del sistema viario.

La ocupación de territorios intersticiales tiene lugar especialmente en la zona del arroyo de la Vega, y con menor importancia en la cuenca del arroyo de Valdelaparra.

En la primera zona se propugna una ocupación mixta de viviendas y usos terciarios, con un buen número de equipamientos. Su finalidad es conseguir la integración natural entre el casco urbano y las grandes urbanizaciones exteriores a La Moraleja o el Soto, que quedan al este de la nueva variante a construir de la carretera nacional N-I.

En la segunda zona se intenta comunicar la zona industrial con el núcleo urbano, pero manteniendo a la vez un cierto distanciamiento entre ambos, mediante el establecimiento de una amplia zona verde.

En cuanto al segundo tipo de medidas referidas al sistema viario, su objetivo es también la estructuración del futuro territorio urbano integrado. Para ello se plantea la construcción de una nueva variante de la carretera nacional N-I, situada a lo largo del arroyo de la Vega, que tiene como objetivo la derivación del tráfico de paso. La red viaria

local, así liberada, podrá cumplir sus funciones de integración territorial con facilidad. Para ello el Plan se apoya en varias acciones:

- Cierre de una ronda principal formada por las calles de la Avenida de España, Paseo de la Chopera y la actual carretera nacional N-I, una vez liberada del tráfico de largo recorrido por la variante
- Nuevo acceso a Alcobendas por el paseo de la Chopera.
- El desdoblamiento de la carretera de Fuencarral.
- El trazado de una vía perimetral de la zona industrial, ya previsto en el Plan General de 1968.
- Un nuevo acceso de la zona industrial desde la carretera de Barajas y su prolongación por el NW hasta la carretera del Goloso.

Un segundo gran objetivo del Plan General es la mejora de la integración de Alcobendas en su entorno metropolitano. Para ello se proponen diversas actuaciones en dos campos concretos: en el de viario y las comunicaciones y en la disposición territorial de usos de ámbito metropolitano y local.

En cuanto al campo del viario y las comunicaciones, el eje constituido por la carretera nacional N-I se refuerza con la potenciación y mejora de los accesos desde Fuencarral, El Goloso y Barajas.

A nivel local se realiza un tratamiento de la Avenida de España que haga desaparecer su actual carácter de barrera entre Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, además de prolongar la avenida de Manuel de Falla hasta el límite municipal de San Sebastián de los Reyes y su unión con la avenida de Lomas del Rey, en este municipio, para conseguir así un cinturón de ronda de toda la comunicación.

Para la integración de ambos municipios en el sistema metropolitano se da una gran importancia al nuevo ferrocarril, para el que se plantea una estación terminal conjunta.

En cuanto al segundo tipo de actuaciones, la integración metropolitana se reforzará con la instalación en Alcobendas de un gran equipamiento supramunicipal: la Escuela de Ingenieros Industriales, junto a la cual y a lo largo de la carretera a El Goloso o Colmenar Viejo, el Plan establece una zona destinada a instituciones sociales y culturales.

Otra de las determinaciones fundamentales para lograr una mayor integración metropolitana es la reserva del suficiente suelo urbanizable para la creación de 5 000

empleos terciarios. Con esta medida se pretende, por una parte, que Alcobendas pierda en buena medida su carácter de ciudad dormitorio dependiente de Madrid, y para ello se intenta diversificar su oferta de empleo, ya que en la actualidad el empleo local tiene un marcado carácter industrial; pero por otro lado la situación de este suelo urbanizable previsto, situado cerca de la nueva variante de la carretera nacional N-I o cerca del nuevo ferrocarril, supone que Alcobendas tenga la posibilidad de hacer una importante oferta de suelo para empleos terciarios al servicio de toda el Área Metropolitana, continuando así la tendencia iniciada con el gran centro comercial que representa el hipermercado de "Continente", como equipamiento a escala metropolitana.

Además, la localización de este suelo urbanizable para usos terciarios cumplirá una función integradora, tanto desde el punto de vista territorial como funcional. Territorialmente porque su localización en la zona del arroyo de la Vega permite ofertar empleo, tanto al casco urbano como a las urbanizaciones unifamiliares exteriores. Funcionalmente, mediante una disposición mutuamente imbricada de empleo y vivienda, que supera la actual zonificación segregadora.

Otro objetivo esencial del Plan General es el de asegurar el suelo suficiente para hacer frente al crecimiento residencial futuro y a las necesidades de equipamiento actuales y futuras del municipio.

En este sentido Alcobendas presenta un inconveniente importante: la cada vez más palpable escasez del suelo que puede dificultar el crecimiento urbano.

El Plan General en política de suelo para uso residencial se plantea dos medidas:

a) Ocupación de las zonas ya previstas como urbanas en el Plan General de 1968 y aún sin ocupar; en este apartado entran las zonas aún vacías, situadas al sur del Paseo de la Chopera hasta su unión con la zona verde de separación con la zona industrial, así como el polígono Casablanca, en fase de ocupación, la ya en marcha operación de la Zaporra y la ejecución de un plan parcial, el de LEBRUSAN S.A., en el ensanche de Alcobendas.

b) Creación de nuevas áreas residenciales, cambiando la calificación de suelo rústico a urbanizable programado. Estas actuaciones se centran en dos zonas concretas.

En primer lugar al NW, en el sector de Valdelaparra, al este de la carretera de Colmenar Viejo; entre ella y la zona industrial y de equipamientos culturales y sociales, con un uso dominante de vivienda colectiva.

En segundo lugar, en torno a la nueva variante de la carretera nacional N-I, bajo dos formas: como prolongación de la urbanización el Soto, hacia el norte, con posible tipología de la vivienda colectiva y vivienda unifamiliar, y como uso complementario al dominante uso terciario a ambos lados de la nueva variante de la carretera nacional N-I.

En cuanto a la política de suelo para cubrir las necesidades de equipamiento el Plan General establece dos objetivos básicos: la creación de los equipamientos necesarios acercándolos lo más posible a los ciudadanos, y en segundo lugar el frenado a la densificación de los tejidos urbanos más consolidados, en concreto el casco y el ensanche

Evidentemente son dos objetivos complementarios, puesto que la disminución de la densificación se produce como consecuencia de la liberación de suelo para equipamiento.

Ambos objetivos se intentan cumplir por medio de una serie de actuaciones concretas:

a) La construcción de los equipamientos ya previstos con anterioridad y con suelo ya comprometido.

b) Creación de dos grandes zonas de equipamientos en el término municipal ya señaladas anteriormente: en torno al arroyo de la Vega, entre el actual casco urbano y el núcleo de El Soto y La Moraleja, y hacia el NW entre la carretera de Colmenar Viejo, la zona industrial y el límite municipal de Madrid, donde se sitúan equipamientos culturales y sociales, la Escuela de Ingenieros Industriales y la zona forestal del Monte de Valdelatas.

c) En el ensanche y nuevas zonas residenciales se prevee el cambio de calificación de algunas áreas aún vacías con un futuro uso residencial, y su conversión en zona para equipamientos.

d) Quizás la medida más espectacular en Alcobendas en estos momentos sea la amplia política que ha iniciado el Ayuntamiento de reforma interior y remodelación del casco antiguo y la zona más antigua del ensanche.

Se trata de una amplia política de reforma interior que consiste en la remodelación de los aprovechamientos de diversas manzanas del casco tradicional. Según el Plan General "es una política de rehabilitación, no de los edificios, sino de la ciudad: el antiguo casco se ha visto abocado a funciones centrales para las que no está físicamente habilitado, y ello hace preciso rehabilitarlo para esas nuevas obligaciones" (116).

En este sentido, via expropiación o por el sistema de cooperación se pretende actuar en una serie de manzanas del casco antiguo con la finalidad de liberar suelo para la creación de pequeñas zonas verdes y equipamientos a la vez que para la ampliación y en algunos casos modificación del viario rural preexistente. Ahora bien, con el pretexto de realojamiento de los antiguos residentes, una población envejecida y poco numerosas, se pretende también construir en parte de esas nuevas manzanas remodeladas una serie de edificios de 3 y 4 plantas en zonas muy revalorizadas con el fin de proporcionar al Ayuntamiento la financiación necesaria para llevar a cabo la remodelación.

En este sentido no han faltado opiniones que han dejado traslucir un cierto temor a que como en el casco antiguo de otras ciudades, detrás de los deseos municipales se esconda una transformación especulativa del espacio urbano. Del buen o mal desarrollo de esta política y del grado de control municipal dependerá en última instancia el éxito o fracaso de esta importante operación.

Una vez redactado, el Plan General se trasladó a efectos de su aprobación a la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, que tras su estudio decidió la no aprobación del mismo y su devolución al Ayuntamiento (3 de abril de 1984). La Comunidad Autónoma exigía la introducción de una serie de modificaciones, además de poner de relieve los defectos de forma derivados de una tramitación del Plan que no seguía fielmente la legalidad vigente. El 10 de mayo de 1984 el Pleno Municipal de Alcobendas decide la aprobación de esas modificaciones, que no suponían grandes cambios en la política general del Plan y una nueva tramitación, enviando de nuevo el expediente de aprobación a la Comunidad Autónoma, que procedió a la aprobación definitiva del Plan General.

2. El Plan General de Ordenación de San Sebastián de los Reyes.

El Plan General de San Sebastián de los Reyes fue aprobado definitivamente en 1985 culminando un largo periodo de trabajo que se remonta incluso hasta el año 1976.

En efecto en 1976 se constata la necesidad de redactar un nuevo Plan General que sustituyese al de 1968. El grado de incumplimiento de este último Plan, el desorden del crecimiento urbano e industrial y el desequilibrio alcanzado en ese año por el municipio exigían una revisión de un Plan General claramente insuficiente tanto en sus previsiones como en su propio planteamiento como un documento que sólo afectaba a una parte del término municipal y no al conjunto del término, habiéndose sido considerado más que como un Plan General como un simple Plan de Extensión Urbana.

En 1976 se comienza a trabajar en la redacción de una revisión del Plan de 1968, presentándose a la aprobación en 1978. Este avance de Plan General no fue aprobado y quizás lo más significativo es que se planteaba dentro de una concepción claramente desarrollista, en la que se preveía para 1990 un total de población en el municipio de nada menos que 130 000 habitantes, cuando en 1978 esa población sólo ascendía a 32 968 habitantes. Por otra parte se preveía un espectacular aumento de suelo urbano e industrial para cubrir las necesidades de esa elevada población. Sin embargo la crisis económica hacía claramente exageradas esas previsiones, y por otro lado la nueva corporación municipal socialista tenía unos planteamientos completamente distintos; así, el Avance finalmente no fue aprobado, procediéndose tras la parcelación del Plan General del A.M.M. en 23 Planes Generales Municipales a la redacción de un nuevo Plan General en un contexto político social y económico muy diferente.

En la Memoria del Plan General de 1985 se delimitan claramente los objetivos del mismo. En primer lugar se pretenden dos hechos fundamentales, por un lado que el Plan General se redacte teniendo en cuenta por primera vez la participación ciudadana, y por otro lado que se produzca una adecuación entre los objetivos del planeamiento y la coyuntura económico-financiera del municipio. Con ello se pretende un Plan realista y aceptado por la mayor parte de los grupos sociales. En segundo lugar se pretende una resolución jerárquica de los problemas, unos heredados y otros planteados por el previsible desarrollo. En tercer lugar, y es quizás el objetivo fundamental, el Plan busca recuperar el equilibrio perdido por el crecimiento anárquico sufrido. En este sentido se pretende un reequilibrio de la localización de la población sobre el territorio, un equilibrio en la estructura urbana, en los equipamientos, en las infraestructuras, un equilibrio entre la población y el empleo y en definitiva una relación más armónica y menos segregativa.

entre las distintas zonas del municipio. Por ultimo el Plan establece como objetivo un crecimiento moderado y armónico y la búsqueda o mejor dicho la recuperación de la identidad urbana.

Para la elaboración del Plan se procedió en primer lugar a la recogida del mayor número de datos posible para disponer así de una información urbanística básica. Posteriormente se procedió a la elaboración del Avance del Plan y a su exposición y discusión con la mayor parte posible de los grupos sociales del municipio. En este sentido se realizó una importante labor de divulgación de la que fue pieza importante la elaboración de 24 planos en los que se sintetizó toda la información. Finalmente el Plan se aprobó en febrero de 1985 alcanzándose la aprobación definitiva en julio de ese mismo año.

Las propuestas que establece el Plan General se agrupan en los siguientes apartados:

a) Medio físico

Dentro del capítulo del Medio físico se delimitan cuatro grandes objetivos:

- Preservación a ultranza de los ecosistemas autóctonos que aún quedan en el municipio, más o menos deteriorados, añadiéndose, además, la necesidad de actuaciones de regeneración progresiva y a largo plazo de los ecosistemas degradados
- Protección radical de aquellos ámbitos de gran potencialidad para el aprovechamiento rural, sobre todo las vegas, frente a usos periurbanos de gran agresividad medioambiental.
- Actuaciones encaminadas a la recuperación de terrenos para cultivo, dentro de una política de potenciación del empleo en el sector primario.
- Valoración ambiental y protección de los espacios filtro entre los usos urbanos y los ámbitos de gran valor ecológico o rural, o de aquellos con un alto interés paisajístico por suponer zonas de calidad por sus vistas.

Todos estos objetivos deben estar en consonancia con el Plan de Protección del Medio Físico y las Directrices Territoriales elaboradas por la antigua COPLACO.

b) Población y Vivienda.

Las previsiones del Plan General en el campo demográfico se alejan de los parámetros desarrollistas que impregnaban las previsiones hechas en el Avance rechazado en 1978.

Basándose en las proyecciones realizadas para el crecimiento vegetativo y las realizadas en el movimiento migratorio el Plan establece para 1990 una población que se encontraría entre los 57 700 y los 62 900 habitantes, desde los 43 200 habitantes de 1982, año base para la proyección con un tamaño medio del núcleo familiar que se prevee de 3.25 personas.

Teniendo en cuenta esta población las previsiones de vivienda indican que en 1990 deben existir 18 615 viviendas. En el año 1982 existían ya 13 205, por lo que se necesitarían 5.410 nuevas viviendas. Sin embargo según el Plan las necesidades son aún menores por dos razones. En primer lugar porque en 1983 y 1984 se han construido ya 1.219 viviendas en grandes o medianas promociones sobre el suelo calificado como urbano, dentro de la ordenanza de Urbana Colectiva, por el Plan General de 1968, y en segundo lugar porque ya se encuentra comprometido el suelo y en muchos casos en construcción, para 2.381 viviendas, según los diversos Planes Parciales aprobados y en vías de ejecución. Por ello las necesidades se reducen a 1.810 viviendas. Su ubicación según el Plan General coincide en gran parte con las zonas residenciales exteriores al núcleo urbano actual en dirección al N y NW y también en los barrios de La Zaporra, La Hoya y El Praderón, barrios consolidados pero aun con una capacidad estimable. En cuanto al casco urbano consolidado (casco antiguo y ensanche fundamentalmente) el Plan General pretende impedir la sustitución de los edificios existentes, sobre todo en el área del casco antiguo, propiciando así mismo una política de asentamiento de la población a través de la rehabilitación. Contando con ella y con la construcción de los solares aun existentes en el actual casco urbano consolidado se localizarían tan sólo unas 500 viviendas.

c) Empleo y actividades económicas.

El Plan señalaba como principales problemas en San Sebastián de los Reyes los siguientes:

- Un fuerte desequilibrio, principalmente en el sector terciario, en cifras absolutas entre la oferta y la demanda de puestos de trabajo. Así en 1981 el sector terciario tenía sólo 1.214 empleos para una población activa de 6.626 personas y existían 3.788 empleos en el sector secundario para 5.850 activos.
- Una pérdida progresiva de los puestos de trabajo, sobre todo en el sector secundario, en el municipio, vinculada a la crisis económica con una alta tasa de paro.
- Un conflicto importante entre los asentamientos industriales y el planeamiento. Un buen número de empresas se han instalado desde comienzos de los años sesenta sobre terrenos no calificados como industriales

- Una alta cantidad de población activa en el subsector de la construcción y un subsector conflictivo por su marcado carácter coyuntural en el que se concentra el 15,5% de la población activa total, de la cual el 13,5% trabaja en el propio municipio. Dada la crisis económica que afecta muy particularmente a la construcción es lógica la problemática de este subsector con la mayor tasa de paro de todos los sectores y actividades económicas del municipio

El objetivo fundamental del Plan general es triple. Por un lado lograr el equilibrio población activa-empleo, en segundo lugar crear la infraestructura necesaria para hacer atractiva la implantación de actividades económicas en el municipio y por último rescatar en lo posible y proteger el suelo rústico de los asentamientos indiscriminados que se han instalado sobre todo en áreas de alto valor natural como es la vega del río Jarama.

En este sentido se pretende mejorar la trama viaria y los equipamientos en los dos polígonos industriales existentes y se consolidan los pequeños barrios industriales de La Hoya y El Praderón favoreciendo la instalación del pequeño empresario local o foráneo con una normativa que permite la compatibilización del uso residencial e industrial en ellos pero con un control severo de las condiciones ambientales y de seguridad. Por otra parte se favorece la instalación del empleo terciario, posibilitando que en ambos polígonos industriales se puedan asentar con mayor facilidad centros terciarios.

Las previsiones del Plan General señalan un total de suelo para actividades económicas que oscila entre la previsión máxima y mínima entre las 88,5 Ha y las 66,3 Ha, repartidas entre un sector secundario para el que se pretende crear entre 64,7 Ha y 48,5 Ha y un sector terciario para el que se reservan 23,7 Ha y 17,8 Ha. Del total de suelo 44,7 Ha proceden del suelo vacante calificado como industrial en el Plan General de 1968. El resto se completa con la creación de un área de uso terciario en el arroyo de Viñuelas con una extensión de 3 Ha y otras 25,6 Ha de nuevo uso industrial. Esto representa que el suelo previsto para actividades secundarias y terciarias a crear es de 73,2 Ha.

Por otra parte en lo que se refiere a las industrias localizadas en zonas fuera de ordenación de alto valor ecológico en la vega del Jarama, el Plan no hace otra cosa que recogerlas, legalizarlas, aunque eso sí imponiendo unas medidas de control encaminadas sobre todo a la protección del medio físico absolutamente necesarias no sólo porque en su mayoría son contaminantes sino porque la eliminación de ese carácter contaminante sobre todo en el tema de los vertidos al río Jarma, es básica para poder potenciar el empleo en el sector primario, uno de los objetivos del Plan General, localizado sobre todo en los regadíos existentes aún y a recuperar en la vega del Jarama.

d) Infraestructuras y sistema de transporte.

Las principales propuestas son las siguientes:

- En cuanto a la infraestructura hidráulica se destaca la suficiencia de agua, que se considera más que aceptable para las futuras demandas del municipio. El Plan plantea el cierre, renovación y racionalización de la caótica red de distribución, así como la solución integral del saneado y depuración de las aguas residuales mancomunada con Alcobendas.
- En cuanto a la infraestructura energética el Plan favorece la diversificación de fuentes energéticas con especial mención para el gas que se sitúa como una alternativa válida para cubrir las necesidades domésticas e industriales.
- Se prevee también la construcción, de acuerdo con el Programa Coordinado de Actuaciones promovido por la Comunidad Autónoma, de una planta de tratamiento de residuos sólidos, mancomunadamente con Alcobendas, y la eliminación del actual vertedero municipal.
- Por último el sistema de transporte que se prevee tiene dos objetivos. Por un lado facilitar la conexión con Madrid evitando las interferencias con el tráfico urbano, para lo que se potencia el nudo sur, común con Alcobendas, y se crea el nudo norte, y por otro lado una recuperación de la calle mediante la mejora del tejido urbano. El ferrocarril, aunque no se descarta a largo plazo, se considera poco válido en oposición a lo que señala el Plan General de Alcobendas.

e) Los equipamientos.

El Plan pretende convertir una ciudad desmembrada, desarticulada, en una realidad claramente estructurada. Para ello uno de los elementos básicos para conseguir un núcleo articulado son los equipamientos entendidos como factores estructurantes del núcleo urbano. Los equipamientos no sólo pretenden resolver los graves déficits existentes en el municipio de todo tipo sino que se contemplan con ese otro papel de integración de un desorganizado tejido urbano. Las propuestas más importantes son las siguientes:

- Dentro del equipamiento asistencial se proponen 9 guarderías de 30 plazas y 4 centros para la tercera edad.
- Se prevee la escolarización total de la población de preescolar y E.G.B., para ello se proponen 4 centros de preescolar y 3 de E.G.B. En cuanto a B.U.P. se pretende la escolarización del 50% de la población en la edad correspondiente, con lo que se propone la dotación de 1.260 plazas.

- En el equipamiento sanitario se crean 3 centros de salud con 900 m² construidos cada uno
- El equipamiento cultural se centra en 3 nuevos centros: la rehabilitación del antiguo matadero, el edificio de la Casa de la Cultura y el Edificio de la Viña.
- En cuanto al equipamiento deportivo se pretende multiplicar las instalaciones deportivas inmediatas a la vivienda; para ello se proponen espacios verdes compatibles con deportes y la construcción de pequeñas zonas deportivas en áreas peatonalizadas, espacios urbanos intersticiales, etc. Además se crean 5 áreas deportivas: Área deportiva Norte-Velódromo, Área deportiva de la Viña, zona deportiva del Área Integrada de La Zaporra, Zona deportiva del Área Integrada del Cementerio y Zona deportiva del casco antiguo.
- En cuanto a equipamiento o zonas verdes el Plan General distingue 3 tipos de parques. Por un lado el parque suburbano de la Dehesa Boyal con una extensión de 2 312 000 m², los parques urbanos de los que se crean un total de 9 con un total de 337 896 m², y las denominadas estructuras y paseos verdes con un total de 115 370 m².
- Por último, y es quizás una de las aportaciones más importantes del Plan General, se crean una serie de Área Integradas que responden a un doble interés: la actuación sobre áreas concretas con carencias generalizadas de equipamientos y el deseo de integrar algunas zonas desarticuladas del núcleo urbano o deterioradas en la estructura urbana. En estas áreas se localizan equipamientos de todo tipo y se centran en 6 zonas concretas: Área Integrada de Rosa Luxemburgo con 5 391 m², Área del Praderón con 11 180 m², Área de La Zaporra con 19 640 m², Área del Cementerio Viejo con 26 880 m², Área del Mercado y Área del Casco Antiguo.

Cuadro N° III-53 Zonificación Plan General Área Metropolitana de
1.563. Alcobendas

	Superf.	%
Zonas de Viviendas.....	901 Ha	19,5%
Centros cívico-comerciales.....	9 "	0,2%
Zonas Industriales.....	35 "	0,8%
Vías y protección de vías.....	321 "	14,4%
Suelo Cultivo de secano.....	1.935 "	44,7%
Zonas de regadío de proyecto.....	414 "	9,3%
Zonas verdes urbanas.....	9 "	0,2%
Zonas forestales	171 "	4,0%
Zonas forestales en proyecto.....	323 "	7,3%
	<hr/> 4.329 Ha	<hr/> 100,0%

Cuadro n° 11-52 Zonificación Plan General del Área Metropolitana
de Madrid, 1.963. San Sebastián de los Reyes.

	Superf	%
Zonas de vivienda.....	90 Ha	1,5%
Zona de Industria.....	14 "	0,2%
Centros cívicos-comerciales.....	5 "	0,1%
Zona forestal.....	1.134 "	18,7%
Zona forestal en proyecto.....	117 "	1,9%
Zonas verdes urbanas.....	15 "	0,3%
Zona de regadío existente.....	486 "	8,0%
Zona de regadío en proyecto.....	450 "	7,4%
Zona de cultivo de secano.....	2.781 "	45,7%
Protección viario.....	990 "	16,3%
	<hr/>	<hr/>
	6.082 "	100,0%

Cuadro N°10-54 Zonificación del Plan General de Alcobendas 1.958

	Superf.	
Zona de Casco.....	318.000 m	9,1%
" de Ensanche.....	337.205 "	9,7%
" de Urbana Colectiva.....	553.019 "	16,2%
" de Urbana Unifamiliar.....	229.358 "	6,6%
" Comercial.....	41.500 "	1,2%
" Industrial.....	1.171.475 "	33,8%
" Industria Especial.....	126.575 "	3,6%
" Escolar.....	20.105 "	0,6%
" Instituciones.....	160.000 "	4,6%
" Cementerio.....	40.350 "	1,1%
" Verde.....	225.515 "	6,5%
" Religiosa.....	4.590 "	0,1%
" Verde de Protección.....	155.037 "	4,4%
" Remodelación.....	56.240 "	1,6%
	<hr/>	
	3.450.750 "	100,0%

Cuadro n°10-55 Zonificación del Plan General de San Sebastián de los Rios, 1.968

	Superf.	%
Zona de Casco	26,2 Ha	6,5%
" de Ensanche.....	41,5 "	10,3%
" Urbana Colectiva.....	71,3 "	17,7%
" " Unifamiliar.....	22,7 "	5,8%
" de Remodelación.....	11,4 "	2,8%
Z " Industrial.....	71,7 "	17,8%
" Industria especial.....	14,5 "	3,6%
" Cementerio.....	4,4 "	1,1%
" Escolar.....	2,0 "	0,5%
" Comercial.....	2,0 "	0,5%
" Deportiva.....	1,6 "	0,4%
" Verde Pública.....	5,5 "	1,4%
" Verde Protección.....	71,3 "	17,7%
" Religiosa.....	0,4 "	0,1%
Viario.....	65,7 "	14,2%
	<hr/> 403,7 "	<hr/> 100,0%

ZONIFICACION DE LOS MUNICIPIOS DE ALCOBENDAS 320
Y S.S. DE LOS REYES EN EL P.S. 1963 DE MADRID
E. 1:400.000

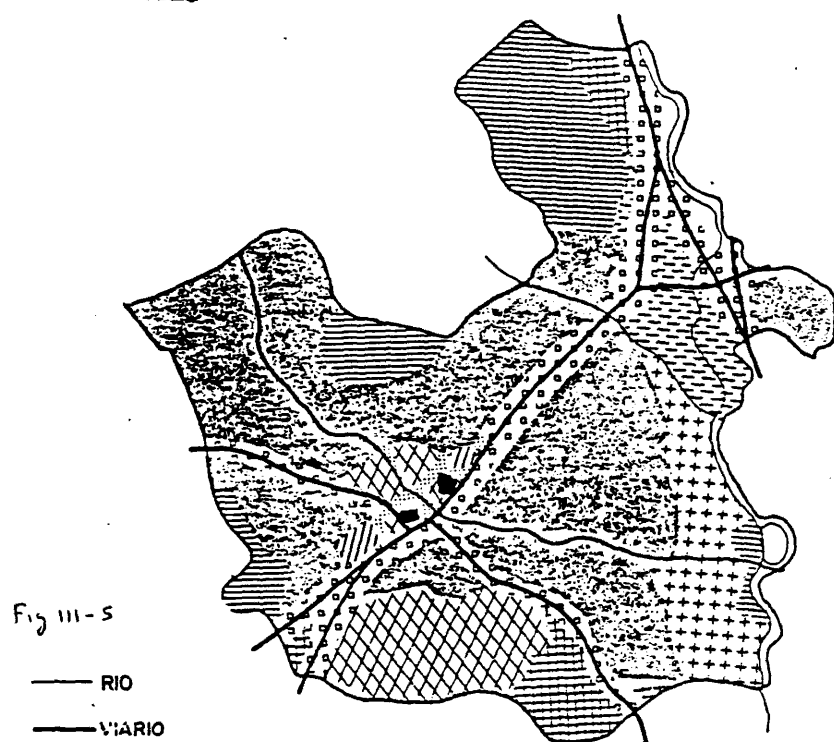


Fig III-5

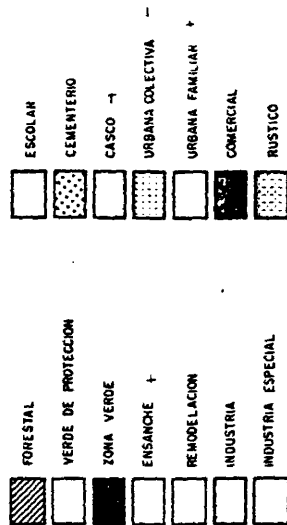
- RIO
- VIARIO
- TERMINO MUNICIPAL
- ▨ FORESTAL EXISTENTE
- ▩ RUSTICO SECAÑO
- ▧ REGADIO EXISTENTE
- ▤ PROTECCION CARRETERAS
- ▥ FORESTAL EN PROYECTO
- ⋈ VIVIENDA
- ▨ INDUSTRIA
- ▧ VERDE PERIMETRO URBANO
- ▩ CENTROS CIVICO COMERCIALES
- ++ REGADIO EN PROYECTO

PLAN GENERAL DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID 1963



F. 111-6

ALCOBENDAS



PLAN GENERAL DE
ALCOBENDAS

Escala 1:20 000

Fy III - 10

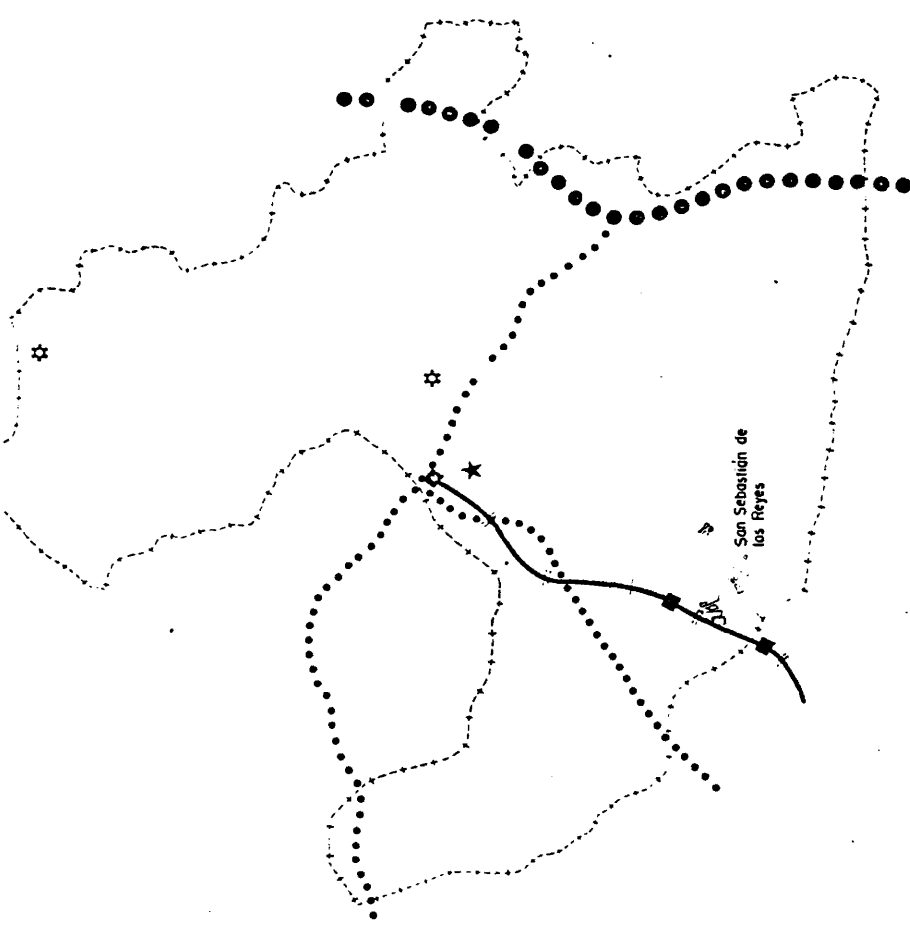
**MUNICIPIO: SAN SEBASTIAN
DE LOS REYES**

Escala 1:50.000

**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURA
DEL TRANSPORTE**

LEYENDA:

- RESERVAS VINCULANTES PARA RED VIARIA PRINCIPAL
- AUTOMIA CON ANTEPROYECTO O ESTUDIO DE PLANEAMIENTO DETALLADO
- OTRAS CARRETERAS PRINCIPALES EXISTENTES
- TRAZADO DE RESERVAS DE SUELO PARA RED VIARIA PRINCIPAL DELIMITADAS COMO AVANCE DE PLAN DE ORDENACION URBANA
- AUTOPISTA EN AVANCE DE PLANEAMIENTO
- AUTOMIA
- EMPLAZAMIENTOS ORIENTATIVOS PARA APARCAMIENTO DE DISJUNION
- ★ ALTO PORCENTAJE DE ACCESO EN TRANSPORTE COLECTIVO
- ☆ BAJO
- RESERVA DE SUELO VINCULANTE PARA RED FERROVIARIA
- +— VIA DOBLE



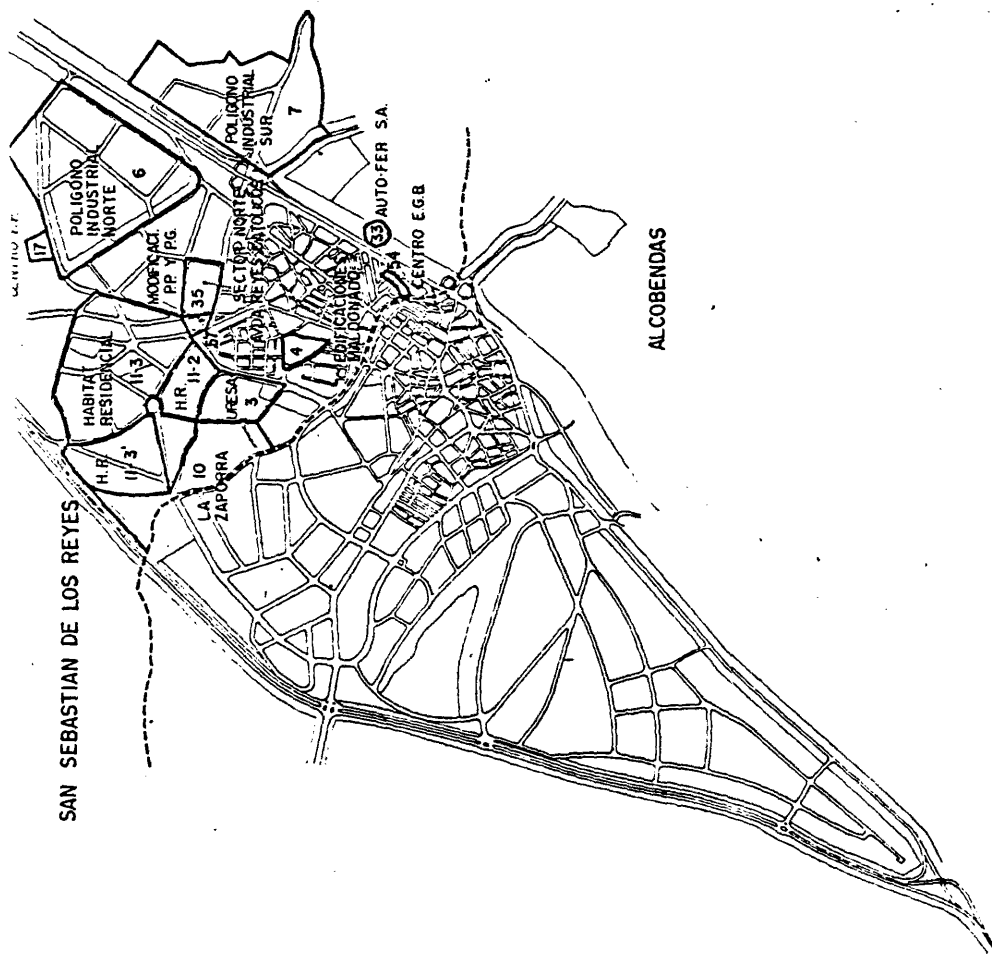
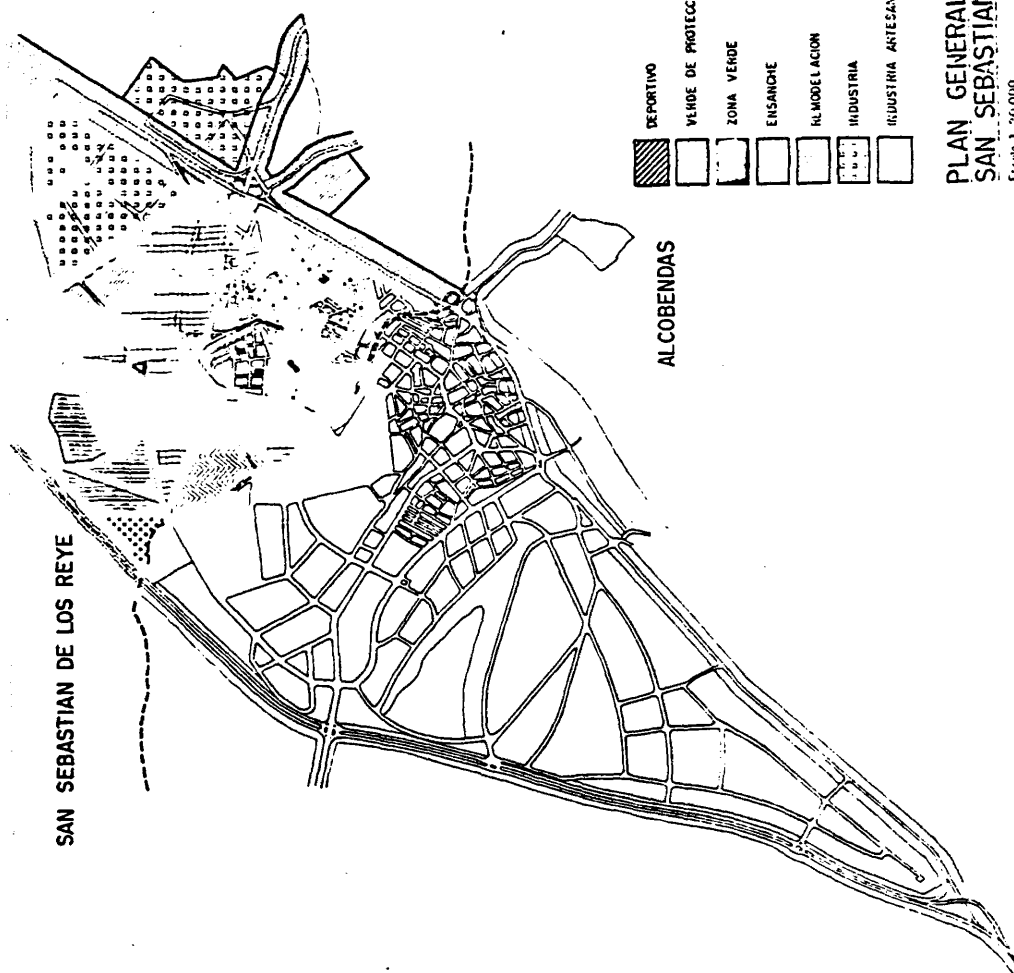


Fig. III-3

PLANO LOCALIZACION
PLANES PARCIALES
Y ESTUDIOS DE DETALLE

Escala: 1:20.000

ALCOBENDAS

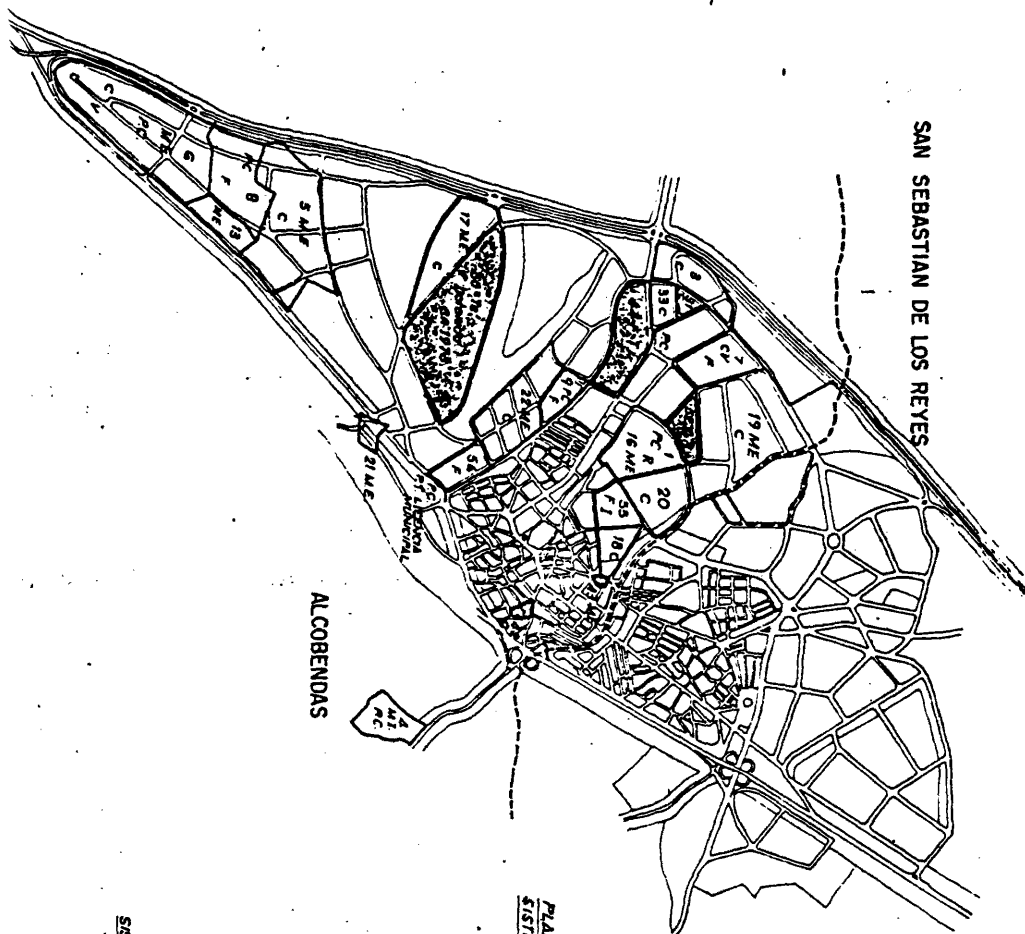


F. 13 III-7

- ALCOBENDAS**
- | | |
|---------------------|------------------|
| DEPORTIVO | ESCOLAR |
| VERDE DE PROTECCION | CEMENTERO |
| ZONA VERDE | CASCO |
| ENSAMBLE | URBANA COLECTIVA |
| REMODELACION | URBANA FAMILIAR |
| INDUSTRIA | CONJUNTO |
| INDUSTRIA ARTESANAL | |

**PLAN GENERAL DE
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES**
Escala 1:50,000

SAN SEBASTIAN DE LOS REYES



ALCOBENDAS

MUNICIPIO DE ALCOBENDAS
 ESCALA 1:2000
 PLANES PARCIALES APROBADOS O EN TRAMITACION,
 SISTEMAS DE ACTUACION E INFRACCIONES

Fig. 11-8

PLANES APROBADOS
 PLANES EN TRAMITACION

I - INFRACCION
 T - TRAMITACION SUSPENDIDA
 M - MODIFICACION MI O MIE
 F - FALTA DOCUMENTACION

SISTEMA ACTUACION
 C - COMPENSACION
 O - OPERACION
 E - EXPROPIACION
 R - REPARACION
 CV - CESION DE VALES

III-4. La producción de suelo urbano.

1. Introducción.

A lo largo de las líneas anteriores se ha estudiado la promoción inmobiliaria, intentando dar respuesta a una de las preguntas básicas en la producción de suelo urbano, como es la de ¿quién ha hecho la ciudad? Ahora bien, tan importante como esta cuestión es el conocimiento de la forma en que han actuado los distintos promotores inmobiliarios, es decir, cómo se ha producido el suelo urbano.

En este sentido, lo primero que se destaca es que no existe una sola forma de producción de suelo urbano, sino un conjunto de formas o mecanismos resultado de las prácticas de unos agentes que actúan dentro o al margen de una normativa jurídica que regula sus actuaciones en unas zonas con unas características bien delimitadas. Así, no es lo mismo la producción del suelo urbano en los antiguos cascos urbanos tradicionales de ambos municipios, con unas características específicas bien claras en cuanto a la estructura física y jurídica de la propiedad del suelo y a la propia presencia de una ciudad ya construida, que la producción del suelo mediante el mecanismo de las parcelaciones en las antiguas fincas rústicas cercanas a los dos cascos urbanos tradicionales o la transformación de antiguas grandes fincas rústicas en urbanizaciones de alta calidad para las clases sociales de mayores recursos económicos. Cada una de estas formas de producción de suelo urbano está definida por una serie de características bien diferentes entre sí y como consecuencia van a modelar un espacio urbano claramente heterogéneo en el que se pueden diferenciar sectores muy distintos.

Por otra parte esta diversidad no implica que no puedan aparecer al mismo tiempo varias formas diferentes de producción de suelo urbano. Todo lo contrario, lo normal es que a la vez que se suceden las parcelaciones en el antiguo espacio peri-urbano sobre fincas rústicas, se produzcan las remodelaciones en los cascos de los dos antiguos núcleos rurales, e incluso aparezcan grandes urbanizaciones unifamiliares sobre grandes fincas, y no sólo ello, sino que, además, en muchos casos, son los mismos agentes los responsables de formas distintas de producción de suelo urbano y en zonas diferentes.

A la hora de analizar estas formas de producción de suelo urbano se pueden

diferenciar, aparte de los mecanismos propios de producción de suelo industrial o para equipamientos, cinco grandes zonas con mecanismos propios de producción de suelo. En primer lugar tenemos los dos antiguos núcleos rurales en los que a lo largo de los años sesenta y setenta se va a originar un proceso que podemos denominar como de "reproducción del espacio" y no producción del mismo, porque se parte claramente de un espacio construido. Este proceso de reproducción, renovación o de remodelación, va a producir la transformación de los antiguos cascos rurales en estos años. Más allá de los dos cascos, sobre las fincas rústicas que formaban el espacio periurbano que rodeaba a ambos núcleos, el mecanismo predominante de producción de suelo va a ser el de las parcelaciones. Este mecanismo va a modelar una zona amplia de ambos municipios, creada en los años sesenta y a principios de los setenta, conocida con el nombre de ensanche, aunque sea radicalmente distinta a lo que se entiende tradicionalmente como ensanche, haciendo alusión a los ensanches de un buen número de ciudades españolas surgidas en el siglo XIX. Una tercera zona con mecanismos diferentes de producción de suelo urbano será aquella en la que en la década de los años setenta y ochenta van a surgir las nuevas zonas residenciales, las grandes áreas de promociones unitarias de polígonos de bloques abiertos consumidores de una gran cantidad de suelo. La cuarta zona diferenciada por los mecanismos de producción de suelo está constituida por la urbanización marginal. Los barrios de El Praderón, la Hoya y la Zaporra en ambos municipios constituyen ejemplos esclarecedores de los mecanismos de producción de suelo propios de la urbanización marginal, mecanismos donde la falta de respeto a las normativas, la autoconstrucción, la ausencia de una mínima infraestructura, la baja calidad de edificios y viviendas etc., imponen unas características propias. Por último, otra forma importante de producción de suelo ha sido la transformación de antiguas grandes fincas rústicas como La Moraleja, Fuente el Fresno o Ciudadcampo, en urbanizaciones tipo unifamiliar, fundamentalmente, de alta calidad, para clases sociales de mayores ingresos económicos, muy distintas de las que se instalan en los cascos y ensanches de ambos municipios.

La consecuencia de esta diversidad de formas de producción de suelo ha sido una morfología urbana claramente heterogénea y por supuesto también una segregación del espacio urbano importante ya que cada una de estas formas de producción lleva detrás de sí una serie de agentes determinados que van a crear un espacio para unas determinadas clases sociales.

Ahora bien para entender estas diversas formas de producción de suelo es preciso tener en cuenta el contexto que va a posibilitarlas.

En la década de los años sesenta se produce en Madrid un cambio importante desde el

punto de vista urbano. En estos años se produce el salto metropolitano en el modelo de crecimiento urbano de Madrid. La progresiva especialización funcional del centro de Madrid, su creciente terciarización, los precios elevados del suelo y su cada vez mayor escasez en la capital en una época de fuerte inmigración, va a provocar que un buen número de personas no pueda acceder a una vivienda en la ciudad. Ante este hecho los promotores inmobiliarios van a orientar su estrategia a la producción de viviendas en aquellas zonas donde existiese un suelo abundante y barato que permitiese la construcción de viviendas en grandes cantidades y a precios lo suficientemente bajos para poder acomodarse a la presión de una importante demanda. Estas condiciones sólo se podían encontrar en las zonas más alejadas de la ciudad de Madrid y sobre todo en los municipios próximos a la capital. Las transformaciones que sufrirán estos municipios con clara vocación rural hasta ese momento serán radicales ya que en unos pocos años pasarán de ser núcleos rurales de una escasa población, dedicada a la agricultura, a convertirse en verdaderas ciudades dormitorio con mayor o menor implantación industrial, y una elevada población.

Este salto metropolitano afectó a un buen número de municipios cercanos a Madrid, y entre ellos a Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En ambos existía ese suelo abundante y barato necesario para la construcción de viviendas, pero además podían ofrecer otras ventajas no menos importantes, como la existencia de una cierta infraestructura en cuanto a servicios, viarios e incluso solares dispuestos para su edificación inmediata, así como una buena situación con respecto a Madrid al situarse ambos municipios a una pequeña distancia de la capital sobre la carretera N-I a Francia.

Como consecuencia de este proceso ambos municipios van a sufrir un profundo cambio ya que de su condición de núcleos rurales en 1960 con escasa población van a pasar en 1970 a convertirse ya no sólo en dos ciudades dormitorio sino en una gran conurbación de más de 40.000 habitantes.

Evidentemente para asentar todo este crecimiento demográfico era necesario suelo urbano y éste podía encontrarse en ambos municipios en dos zonas. Por un lado en el propio interior de ambos núcleos rurales mediante la edificación de los solares existentes y la remodelación de ambos cascos con el derribo de las antiguas edificaciones rurales y la construcción de los nuevos inmuebles, y en segundo lugar en la periferia de ambos cascos, con la transformación de las antiguas fincas rústicas en solares para su posterior edificación.

2. La transformación de los antiguos núcleos rurales.

Una de las consecuencias más importantes que ha tenido el proceso de desarrollo urbano en los municipios próximos a Madrid ha sido sin duda alguna la destrucción, en mayor o menor grado, de los antiguos cascos tradicionales. La transformación ha conservado casi totalmente la antigua estructura viaria rural pero, sin embargo, la edificación sufre una gran mutación apareciendo numerosos edificios de cuatro o cinco plantas en sustitución de las antiguas viviendas rurales de uno o dos pisos con corral o patio. La consecuencia inmediata de este proceso ha sido la elevación en altura y densificación de los dos cascos tradicionales sobre la base de una infraestructura viaria y un parcelario que respondía a unas necesidades propias de otras condiciones económicas como son las derivadas de su antiguo carácter y uso rural. Esta inadaptación a una nueva realidad provoca grandes problemas y costos sociales de todo tipo de difícil solución. La escasa anchura de las calles combinada con la excesiva altura de los edificios, al no respetarse las distintas ordenanzas correspondientes, la falta de equipamientos y zonas verdes, sacrificadas en beneficio de la edificación, va a crear unos nuevos cascos urbanos en los que la congestión va a ser una de las notas dominantes.

Como ya se ha señalado anteriormente lo que realmente diferencia la producción de suelo urbano en los dos cascos urbanos tradicionales del resto de zonas de ambos municipios es el hecho de que se parta de un espacio urbano ya producido, de una ciudad construida. En este sentido la transformación de ambos cascos, su remodelación o renovación, es más un proceso de "reproducción del espacio" que de producción del mismo. Esta presencia de un espacio ya construido va a imponer unas formas de producción bien diferentes de las habituales en las zonas periurbanas donde no existe una "herencia urbana" que condicione la labor de producción de suelo.

La progresiva transformación de ambos cascos tradicionales y su creciente densificación se ha producido por tres mecanismos que empiezan a actuar a finales de los años cincuenta. Por un lado se procede a la edificación de los escasos solares que aún permanecían libres en el interior de ambos cascos tradicionales, sin olvidar que un buen número de ellos se han edificado en los últimos años e incluso aún no se han edificado en un afán especulativo claro de revalorización continua. En segundo lugar, y es quizás el mecanismo más corriente, se ha producido la sustitución de las antiguas construcciones rurales por bloques de tres, cuatro y cinco plantas, por el simple sistema de petición de una licencia de construcción de obra nueva, ambas concedidas con facilidad por ambos ayuntamientos. Por último un mecanismo importante porque contribuye fuertemente al aumento en altura de la edificación y, por ello, a una mayor densificación, lo constituye las

peticiones de licencias de ampliación de edificios: ampliaciones corrientemente de una o dos plantas sobre las antiguas construcciones rurales, o incluso ampliaciones de nuevos edificios para los que sólo se les había concedido licencia para dos o tres plantas y que en una segunda tentativa logran la cuarta y hasta la quinta planta por parte de los ayuntamientos.

Estos tres mecanismos que han provocado la "reproducción del espacio urbano" en ambos cascos tradicionales no han actuado de una forma separada desde el punto de vista temporal, sino que lo han hecho en numerosos casos al mismo tiempo. Además, también desde el punto de vista espacial, en bastantes fincas se han sucedido dos de estos tres mecanismos. Así, es frecuente el caso de edificios construidos sobre antiguos solares vacíos que posteriormente han sido objeto de ampliaciones, o edificios construidos tras el derribo de la antigua edificación rural que también han conocido una posterior ampliación en el número de plantas. De todas formas y a pesar de estos ejemplos, el mecanismo más utilizado ha sido el "efecto sustitución" de unas construcciones por otras con la concesión previa o sin ella de una licencia de derribo, y sin ampliación posterior.

En cuanto a la magnitud y al ritmo de la remodelación destaca ante todo la acusada diferencia existente entre Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. La remodelación ha tenido una incidencia más notable en el primer municipio. Analizando los datos de ambos Catastros de Urbana se aprecia como en Alcobendas, de los 574 edificios que forman el antiguo casco urbano tradicional, nada menos que 331, o sea el 57,6%, son posteriores a 1960. Esa cifra da una idea bastante clara de la fuerte incidencia de los mecanismos de reproducción de suelo urbano en este municipio. Al contrario, en San Sebastián de los Reyes la remodelación es mucho menor. Sólo el 26,8% de los edificios en el antiguo casco urbano son posteriores a 1960. Evidentemente el menor desarrollo urbano y demográfico de este municipio y sobre todo el retraso con el que se inicia ese desarrollo con respecto a Alcobendas, están en la base de esa menor remodelación (18).

Si pasamos al análisis del número de licencias concedidas en ambos cascos urbanos desde 1964, se aprecia de nuevo con claridad esta diferencia entre ambos municipios. En Alcobendas a lo largo de todo este periodo de tiempo se concedieron 295 licencias, mientras que en San Sebastián de los Reyes sólo se alcanzaban las 158 licencias. Diferencia apreciable que se refleja en el número de viviendas construidas desde 1964, 1.905 viviendas por 1.400 respectivamente. Estas diferencias se hacen también ostensibles en lo que se refiere al ritmo de la remodelación. En Alcobendas se produce una fuerte concentración de las licencias en los periodos 1966-68 y 1969-71, con el 27,4% y el 30% de las licencias. Es decir, en tan sólo un periodo de seis años se conceden el 57,4% de todas las licencias del casco

tradicional, produciéndose un descenso apreciable de la remodelación en los años siguientes, sobre todo a partir de 1975. En San Sebastián de los Reyes el reparto temporal de las licencias es mucho más homogéneo, ningún periodo de tiempo alcanza en porcentaje los valores de los periodos más significativos de Alcobendas. El valor más elevado es el de 1969 a 1971 con el 20,8% de las licencias, a distancia considerable del valor alcanzado por Alcobendas en ese periodo, el 30%. Por otra parte el considerable descenso que se produce en Alcobendas a partir de 1975, en San Sebastián de los Reyes se retrasa hasta el periodo 1978-80. En los últimos años, a partir de 1974 fundamentalmente, la remodelación ya no sólo no presenta ese predominio de Alcobendas sobre San Sebastián de los Reyes sino que el número de licencias concedidas es muy similar en ambos municipios, e incluso por primera vez aparecen algunos años en los que la remodelación es superior en San Sebastián de los Reyes; este es el caso de los años de 1974, 1976, 1977, 1978, 1980, 1981 y 1982. Una evolución similar presentan las licencias de derribo de obra mayor ya que en Alcobendas se vuelven a concentrar en los periodos 1966-68 y 1969-71 con un pequeño descenso en el periodo 1972-74, para luego descender claramente mientras que en San Sebastián de los Reyes además de un reparto más homogéneo el máximo de licencias de derribo concedidas se centra en el periodo 1975-77 (48%).

Otra cuestión importante de la remodelación es el conocimiento de los agentes que la han llevado a cabo. En el apartado dedicado al análisis de la promoción inmobiliaria ya se adelantaron las características generales de la misma en ambos cascos urbanos tradicionales (6f).

En resumen, se pone de manifiesto la importancia de la pequeña promoción, con un tamaño de la promoción inferior a las 25 viviendas, que llegaba a representar el 93% de las promociones en los cascos tradicionales de los dos municipios y el 61% y 79% de las viviendas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente; también se destacaba la ausencia de las grandes promociones y la escasa importancia de la promoción mediana, entre 25 y 100 viviendas, haciendo hincapié en la diferencia que existía en este tipo de promoción entre ambos municipios, ya que su importancia era superior en Alcobendas que en San Sebastián de los Reyes por el número de viviendas que aportaban. Por otra parte se adelantaba que el tipo de agente que predominaba en ambos casos eran los pequeños promotores individuales aunque el reducido número de sociedades inmobiliarias existentes jugaban un papel importante porque eran las responsables de las mayores actuaciones de remodelación por el número de viviendas construidas.

En el cuadro número 11-2 queda reflejada con claridad una de las características fundamentales de estos agentes, como es su actuación puntual. Tanto en Alcobendas como

en San Sebastián de los Reyes el 79% de los agentes que han actuado en los dos cascos urbanos lo han hecho sólo una vez, solicitando una única licencia; si a ellos le sumamos los efectivos de los que solicitaron sólo dos licencias, 14,3% y 12,3% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, esa característica de actuación puntual se refuerza plenamente. Ahora bien este hecho no debe hacer olvidar el peso que tienen unos pocos agentes en ambos cascos por el número de licencias que engloban; así en Alcobendas los agentes que han solicitado tres y más licencias de todo el casco, el 6,5%, llegan a acaparar el 21% de las licencias de todo el casco, y en San Sebastián de los Reyes las cifras alcanzan el 8% y el 21,3% respectivamente. Este colectivo de agentes, 24 en total entre los dos municipios, está formado por tres grandes grupos. En primer lugar las empresas promotoras-constructoras, sobre todo empresas de pequeño tamaño, casi de índice familiar-artesanal, que tuvieron importancia a finales de los años 60 y comienzos de los 70 en la promoción inmobiliaria, en concreto en Alcobendas. Destacan entre ellas el papel del constructor Eduardo González Gómez, fundador de la constructora de su mismo nombre González Gómez S.A. Este promotor actuó en Alcobendas, y con nueve licencias es uno de los máximos responsables de la remodelación del casco tradicional de este municipio. Otras pequeñas empresas del mismo corte familiar en sus inicios son las compuestas por los hermanos Tenorio Zapardiel S.L., la Constructora Torija S.A., y la formada por Pedro Carranza Martín (Construcciones Carranza S. A.) (120). Un segundo grupo de agentes está formado por pequeños promotores individuales procedentes de Madrid, de escasa importancia por el número de viviendas construidas. Por último el grupo más numeroso lo forman un buen número de grandes propietarios, verdaderos terratenientes locales, que aparecen en los Catastros de Rústica de ambos municipios a finales de los años 50 entre los mayores propietarios de tierras. Este grupo está formado por 12 de estos propietarios destacando entre ellos por el número de licencias y la extensión de sus propiedades a José Montes Rodríguez, Agustín Jiménez Olivares y Gabriel Izquierdo Navacerrada en San Sebastián de los Reyes, y Lucas Alcalá Valdemoro, Manuel del Olmo Finoquio, ambos con seis licencias, Manuel Serrano Rodríguez, Julián López Gibaja y Plácido Buena Aguado en Alcobendas (21).

Pero al margen de este colectivo que solicita más de tres licencias, la característica general es la actuación puntual de la mayoría de los agentes, colectivo en el que domina con claridad la promoción individual de personas físicas sobre las empresas promotoras, sólo el 7,6% y el 9% de los agentes en los cascos tradicionales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, entre otra razones por la propia estructura del suelo, muy fragmentado, repartido, y caro, lo que suponía un grave obstáculo para las posibles actuaciones de estas empresas que necesitaban una mayor cantidad de suelo.

En cuanto a la incidencia espacial de la remodelación en ambos cascos tradicionales, para su análisis contamos con la información de dos fuentes de primer orden. Por un lado la información de los dos Catastros de Urbana, reflejada en los mapas número 14.5a.W sobre edad de la edificación y, por otro lado, el número de licencias ordenadas por manzanas y sobre todo por calles, con lo que se puede obtener una idea muy precisa de los grandes ejes de la remodelación.

Desde luego, lo primero que se pone de manifiesto al analizar conjuntamente los mapas y licencias de ambos núcleos es el grado mayor de remodelación de Alcobendas, como ya se había señalado anteriormente. En Alcobendas y analizando el mapa número se aprecia como la remodelación se centra con mayor intensidad en las manzanas cercanas a las Plazas del Pueblo, antigua Plaza del Generalísimo, y la de Felipe Álvarez Gadea o de la Iglesia, es decir los dos grandes centros, muy próximos entre sí, del municipio de Alcobendas. Sin embargo mucho mayor detalle se deduce del análisis por calles. En este sentido se destaca con suma claridad la importancia de la remodelación a lo largo de la calle de la Libertad, antigua de José Antonio y a su vez antigua carretera N-1 antes de su desdoblamiento por la construcción de la actual variante fuera del casco urbano tradicional. Esta calle es el principal eje de comunicación de Alcobendas y une las dos plazas más importantes del municipio: la del Pueblo y la de la Iglesia. Pero además por esta calle, por su prolongación, entran en comunicación Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Hoy en día además de ser la calle más remodelada constituye el principal eje comercial y de servicios de Alcobendas. En ella se localizan 25 licencias de construcción y también el mayor número de licencias de derribo. Tras este gran eje, aparecen por el número de licencias el segundo gran eje viario del antiguo casco urbano, la actual calle de la Constitución, antigua calle o avenida del Generalísimo que unía la Plaza del Pueblo, con Colmenar Viejo; esta calle engloba 18 licencias. A un nivel inferior se sitúan las calles que ponen en comunicación las dos grandes plazas antes citadas con la actual carretera nacional N-1, son las calles de Francisco Sánchez y de la Paz, además de la propia plaza de Felipe Pérez Gadea y la cercana calle del Empecinado, así como la calle de la Cruz junto a la calle de la Libertad los dos únicos ejes de importancia en el antiguo casco urbano con una dirección N-S.

En San Sebastián de los Reyes la remodelación presenta una mayor concentración, ya que la mayor cantidad de licencias, tanto de construcción como de derribo, se localizan, y además con diferencia con respecto a otros ejes, en la calle Real, la antigua calle de Mártires del Pueblo, que como en Alcobendas no es más que la antigua carretera de Francia que atravesaba ambos núcleos rurales. A lo largo de este eje, se localizan 39 licencias de derribo. Le siguen la calle Mayor con 16 licencias y 7 licencias de derribo, principal eje de-

comunicación entre el centro del Casco antiguo y el Noroeste del municipio, y la calle Real Vieja, con 11 licencias, límite oriental del antiguo núcleo rural seguido de las de Bilbao, San Vicente y de la Victoria.

Por lo tanto la remodelación se ha centrado en ambos municipios a lo largo de la antigua carretera de Francia, gran eje que atravesaba hasta finales de los años 50 el interior de los dos cascos tradicionales y que, además, ha guiado a lo largo de los años sesenta el crecimiento urbano que ha terminado por unir ambos municipios. A partir de este eje la remodelación se ha extendido en Alcobendas a la mayoría de las manzanas del casco antiguo con intensidad decreciente según aumenta la distancia al eje central de la antigua carretera de Francia, y con preferencia en aquellas calles que ponían en comunicación el centro del municipio con la carretera nacional I: calles de Francisco Sánchez y de la Paz; o con el ensanche noroeste y las nuevas zonas residenciales periféricas surgidas en los años 70: calle del Generalísimo, hoy de la Constitución. En San Sebastián de los Reyes, en cambio, fuera de la antigua carretera de Francia la incidencia no ha sido tan fuerte como en Alcobendas aunque se destacan dos ejes que ponen en comunicación el centro del municipio con las nuevas zonas residenciales del noroeste: la calle Mayor y el eje calles de la Victoria y de San Vicente.

En resumen la remodelación se caracteriza por:

- a) Fuerte concentración a lo largo de la antigua carretera de Francia.
- b) Incidencia espacial generalizada en Alcobendas y más puntual en San Sebastián de los Reyes.

El mecanismo de la remodelación ha sido, además, muy simple. Se ha efectuado por regla general mediante la petición de la licencia de construcción correspondiente, en muchos casos previa concesión de una licencia de derribo para poder así liberar el solar de la antigua construcción rural. Por otro lado el solicitante de ambas licencias suele ser el mismo agente, al igual que sucede cuando más tarde solicita otra licencia de ampliación en este caso (12). Esta petición de una licencia de ampliación hay que entenderla dentro del contexto de la confusa política urbana seguida por los dos ayuntamientos. Desde la aprobación del Plan General del Área Metropolitana de Madrid en 1963 ambos municipios se rigen por las ordenanzas emanadas del mismo. Una de ellas, de vital importancia, hacía referencia al número de alturas permitida en ambos cascos tradicionales. Este número de plantas que luego se recoge también en las ordenanzas emanadas del Plan General de ambos municipios de 1968 no podía ser superior a las tres plantas por regla general en el casco

antiguo, aunque en algunos casos podría llegarse a las cuatro plantas si el fondo del solar era superior a los 12 metros. Esta disposición sin embargo no fue respetada en numerosos casos y en gran parte por culpabilidad del propio ayuntamiento que contribuía a una verdadera "ceremonia de confusión" que beneficiaba claramente la política de hechos consumados de los agentes. El mecanismo se repetía a dos niveles: en primer lugar se daba la situación de la solicitud de una licencia con un número de plantas superior al establecido; en este caso el pleno del ayuntamiento señalaba que existía una disposición en las ordenanzas que no se cumplía, pero en vez de no conceder la licencia la concedía aunque lo matizase con un carácter de provisionalidad, en espera de la respuesta de la COPLACO, que una vez aprobada la licencia prácticamente no existía. La consecuencia era que el edificio se construía sin ningún problema y si llegaba la correspondiente negativa de COPLACO ya era demasiado tarde para paralizar la obra; en segundo lugar aparece otro camino, se solicita una licencia de construcción según las ordenanzas existentes y más tarde se solicita la ampliación del edificio con una o dos plantas por encima de lo permitido. La consecuencia, en realidad, es la misma; un aumento claro del volumen construido, una fuerte densificación de ambos cascos manteniendo el mismo parcelario rural y la aparición de graves problemas de congestión y déficits crecientes de equipamientos, infraestructuras etc.

Una de las características de la remodelación que se ha producido en ambos municipios es que esta renovación se ha producido de forma puntual. La remodelación a lo largo de todos estos años ha afectado a parcelas urbanas individualizadas y su frecuencia está ligada a la presencia o no de los correspondientes solares que han sido liberados de sus antiguas construcciones rurales. No ha existido un plan de conjunto que guiara la remodelación del casco antiguo y por ello se puede hablar de puntualidad, pero evidentemente no se debe olvidar que la remodelación supone grandes plusvalías derivadas del cambio o intensificación del uso de un suelo en creciente revalorización en el que se producía la contradicción entre su elevado valor y la existencia de un uso tradicional muy poco rentable.

Estos agentes van a encontrar ventajas para llevar a cabo sus actuaciones. Por un lado la propia estructura de la propiedad, ya que un buen número de propietarios de las antiguas construcciones son los responsables de la remodelación (42). En segundo lugar las condiciones de los antiguos inmuebles: viviendas vacías, edificios en mal estado o en ruina etc. En tercer lugar la falta de preocupación por parte de las corporaciones municipales por la conservación del casco antiguo, no poniendo obstáculos a su transformación, a espaldas incluso en numerosos ejemplos de la normativa existente, despreocupación en muchos casos interesada ya que un buen número de componentes de las corporaciones locales

participaron y salieron beneficiados en este proceso (124). Sin embargo existía un aspecto que dificultaba la remodelación y que ha impuesto además ese carácter puntual a la misma. Se trata de la existencia de un parcelario dividido, muy fragmentado, que impedía las grandes actuaciones de promoción y además dificultaba la labor de juntar dos o tres fincas para aumentar el tamaño de la actuación.

Como ya se ha señalado la remodelación en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se ha llevado a cabo de forma puntual. Sin embargo actualmente y en los próximos años a este tipo de remodelación se le va a sumar otra mas amplia que se puede considerar como de tipo zonal, promovida por el ayuntamiento de Alcobendas y recogida fielmente en el nuevo Plan General del municipio aprobado recientemente. Este plan de remodelación intenta solucionar los grandes déficits de zonas libres y equipamientos del antiguo casco urbano de Alcobendas. Para ello, aparte de la implantación de equipamientos en zonas de borde del antiguo casco aún libres, se intentaba ganar una serie de espacios para uso público dentro del propio casco antiguo con una serie de actuaciones separadas entre si en diversas manzanas del casco que aparecen en el Plan General con el nombre de "manzanas en remodelación". El total de superficie a remodelar alcanza los 20.368 m² y el numero de manzanas afectado es considerable al alcanzar la cifra de veinte. Ahora bien, debajo de este planteamiento se esconde también una importante operación de revalorización especulativa, ya que junto a esos parques a crear y esos equipamientos nuevos, por otra parte minimos, pues solo en tres manzanas aparecen dominando la actuación, se sitúa un proceso de sustitución de las antiguas construcciones rurales de una planta por edificios nuevos de tres y cuatro plantas con los consiguientes aumentos de la densificación del casco, del número de alturas y de volumen construido.

Esta operación que se centra en Alcobendas en las escasas manzanas del casco antiguo que aún estaban sin remodelar o poco remodeladas, acabará en poco tiempo de transformar casi en su totalidad el paisaje urbano del casco antiguo del que sólo permanecerá como recuerdo de su existencia el trazado sinuoso de las calles y algunos edificios singulares curiosamente protegidos en el último Plan General.

Esta operación, por otra parte, supone por segunda vez la entrada de la administración local en el proceso de la remodelación; la primera vez fue de manera puntual mediante la sustitución del antiguo edificio del ayuntamiento por el vulgar edificio actual; en cambio esta segunda actuación es de mucho mayor envergadura y va a suponer una nueva forma de reproducción de espacio en el interior del casco. Así el Plan General de Alcobendas prevee dos formas de actuación en esta remodelación: por un lado se empleará el sistema de expropiación llevada a cabo por la administración local, sistema en el que los derechos de

los propietarios serán compensados en la forma que establece la legislación vigente. El plazo que se concede al municipio para llevar a cabo la remodelación por expropiación oscila entre 3 y 5 años desde la aprobación del Plan General y se prevee un coste de la expropiación de 149.550.000 pesetas. Por otro lado se empleará el sistema de cooperación con un periodo de tiempo previsto de dos, tres y cinco años según las manzanas ⁽¹²⁵⁾. Estos dos sistemas de actuación suponen una novedad dentro de las formas de reproducción de suelo urbano en los cascos antiguos ya que el mecanismo más frecuentemente utilizado consistía en la actuación puntual de un agente sobre una o varias parcelas del casco.

Otro de los temas esenciales de la remodelación puesto de relieve en los últimos años ⁽¹²⁶⁾ es la relación existente entre remodelación y propiedad del suelo.

Evidentemente la renovación supone por regla general un cambio en la titularidad del suelo. En diferentes estudios sobre Madrid y otras ciudades españolas ⁽¹²⁷⁾ se ha constatado el hecho de que la remodelación supone un claro proceso de apropiación espacial. Este proceso de apropiación no se realiza de forma homogénea sino que en función de una serie de factores como la estructura de la propiedad del suelo, el planeamiento, etc., va a presentar formas diferentes. Por otra parte la remodelación tiene una incidencia bastante clara en la división de la propiedad del suelo, es decir en la estructura del parcelario. En Madrid y otras ciudades una de las consecuencias de este proceso renovador es una mayor concentración de la primitiva división parcelaria, bien patente en el caso de que la remodelación lleve consigo un cambio de uso del suelo del antiguo uso residencial al terciario, actividad que se caracteriza por un alto "consumo" de espacio. Sin embargo, en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes la remodelación tiene un significado muy diferente al de Madrid y otras ciudades. No se trata de una remodelación que sustituye unos usos del suelo por otros. En estos dos municipios a una antigua actividad residencial la va a sustituir otra actividad residencial. No cambia el uso pero sí la intensidad del mismo. El nuevo uso residencial es mucho más intensivo como consecuencia de la edificación de inmuebles de mayor altura, número de viviendas y volumen de metros cuadrados construidos.

La remodelación en ambos municipios desde el punto de vista de su incidencia en el parcelario de los dos cascos antiguos se puede dividir en tres tipos de actuaciones:

a) Remodelación puntual. Es la forma de remodelación más simple y la más frecuente en los dos cascos urbanos tradicionales. Se trata de la sustitución del antiguo edificio rural por el nuevo, con el consiguiente aumento de volumen y altura de la construcción. Esta sustitución se suele realizar por el mecanismo ya señalado de la petición sucesiva de una

licencia de derribo y otra de construcción de obra nueva por el mismo agente. Con este tipo de actuación el tamaño de las promociones suele ser pequeño. Prácticamente la mayor parte de la pequeña promoción, la que constituye menos de 25 viviendas por actuación, puede incluirse en este tipo de remodelación. Esta remodelación en realidad no supone una modificación del parcelario, ya que la parcela sobre la que se actúa es la misma que ocupaba la antigua construcción rural.

b) Un segundo tipo de actuación es aquella en la que se produce una concentración de varias parcelas para posibilitar la remodelación. Este tipo de remodelación provoca la modificación del antiguo parcelario en el sentido de una reducción del número de parcelas y propietarios. Al juntar dos o tres parcelas se posibilita, por otra parte, el aumento del tamaño de la promoción. La mayoría de las promociones medianas, entre 25 y 100 viviendas, e incluso algunas pequeñas promociones que se acercan a las 25 viviendas, responden a este tipo de remodelación. Por regla general se produce la unión de dos o tres parcelas, no alcanzándose, salvo casos muy excepcionales, la totalidad de parcelas de una manzana, aunque la repetición de este proceso por varios agentes en una misma manzana puede provocar prácticamente la remodelación completa de la misma.

Este tipo de remodelación lo encontramos en ambos municipios, aunque presenta una mayor importancia en Alcobendas. La propia cifra del 38,6% de las viviendas del casco antiguo de Alcobendas aportada por la mediana promoción en contra del 21% de San Sebastián de los Reyes es prueba de ello.

Como ejemplo de este tipo de actuación destaca sobre todo las remodelaciones llevadas a cabo en las tres manzanas que rodean la plaza de Felipe Álvarez Gadea o plaza de la Iglesia. En ellas los tres promotores responsables de la remodelación: la constructora Eduardo González Gómez S.A., Manuel Rodríguez y José Cortizo Cadavid, han conseguido mediante la compra sucesiva de parcelas hacerse con el suficiente suelo para llevar a cabo promociones de más de 50 viviendas repartidas en varios edificios de 4 y 5 plantas. Así el primero de ellos desde 1968 lleva a cabo una promoción financiada por la Caja de Ahorros, en la que se levanta cinco edificios con un total de 88 viviendas. Para ello sigue una política de compra de los solares aún libres y de las antiguas construcciones rurales para las que se solicita la licencia de derribo. La consecuencia es la remodelación de más de la mitad de la superficie de la manzana mejor situada del municipio: entre las dos principales plazas del núcleo urbano y a lo largo del principal eje de comunicación del mismo.

A poca distancia de esta actuación se sitúan otras dos operaciones de remodelación del mismo tipo que la ya comentada. Sus responsables son los promotores Manuel Serrano

Rodriguez y Jose Cortizo Cadavid, que logran tras juntar varias parcelas el suficiente suelo para llevar a cabo dos promociones medianas de más de 50 viviendas y varios edificios cada una de ellas. Se centran en las manzanas situadas entre las calles del Empecinado y plaza de la Iglesia, entre esta misma plaza y la calle de Capitán Cortés, es decir prácticamente a ambos lados de la promoción de Eduardo Gonzalez Gómez S.A., en la zona mejor localizada del casco antiguo. El conjunto de estas tres actuaciones ha conseguido prácticamente que de la antigua plaza de la Iglesia sólo permanezca como edificio del pasado rural del municipio la propia Iglesia.

En San Sebastián de los Reyes este tipo de actuaciones también aparecen, aunque a una menor escala que en Alcobendas, destacando los ejemplos de CAJIBER y Viviendas y Comercios S.A. en la calle Real, Aguilera Duque en la calle del Pilar, IZMOBA en la calle Mercedes Izquierdo, etc.

c) Un tercer tipo de actuación es aquella que se produce directamente sobre una gran finca, de suficiente extensión como para que la actuación tenga un tamaño considerable sin necesidad de que se proceda a un proceso de acaparación de diversas parcelas. No es un caso corriente en ambos cascos antiguos ya que existía un parcelario muy fragmentado y repartido, pero si se pueden mencionar algunos ejemplos, sobre todo en Alcobendas, de gran actualidad porque constituyen hoy en día la base de un buen número de actuaciones del plan de remodelación que ha iniciado el ayuntamiento de este municipio.

Es el caso, por ejemplo, de la actuación que se piensa realizar en las manzanas números 16, 42, 20 A y 20 B, 8, 32 y 24, actuaciones en las que la base fundamental de la remodelación es la existencia de una gran parcela o finca, construida o sin edificar. En este tipo de actuaciones la modificación del parcelario es poco importante pues la actuación se limita a cubrir el total de superficie de esa finca (10%)

En cuanto a los diferentes sistemas de apropiación de espacio en ambos casos, aunque ya se ha avanzado algo en líneas anteriores sobre el tema, se pueden agrupar en los siguientes tipos:

1. La apropiación la realiza un solo agente de forma puntual en una o varias parcelas. Es el caso más generalizado en ambos núcleos urbanos tradicionales. El agente procede a la compra del suelo, ocupado o libre, y posteriormente procede a su promoción. Por regla general su actuación se centra sólo en una parcela, con lo que la división existente en el parcelario no se modifica y su forma de llevar a cabo la promoción se centra en la solicitud de la licencia de construcción correspondiente con la previa solicitud de

licencia de derribo en el caso frecuente de que deba liberar el suelo de su antigua construcción

En este tipo de actuación coincide en bastantes casos el antiguo propietario del terreno con el promotor de la remodelación. Por otro lado es importante señalar dos estrategias muy utilizadas por los propietarios de los edificios antiguos: la declaración de ruina de sus edificios, o la declaración de vivienda inadecuada. En ambos casos se busca una justificación legal para llevar a cabo la remodelación, el éxito de esta estrategia, provocada en la mayoría de los casos por los propios propietarios que no invierten ninguna cantidad de dinero en la conservación de sus inmuebles, facilitando su degradación, acelera claramente la remodelación. Por otra parte una vez que se inicia la remodelación, prácticamente se autoalimenta. Una vez que se produce en una manzana una actuación puntual de remodelación, la revalorización del suelo de cada parcela y del resto de las mismas va a ser rápida; en la propia parcela porque la remodelación ha instalado un uso del suelo más rentable que el original, y en el resto de las parcelas porque se abren para ellas unas posibilidades de rentabilidad que antes no tenían. Los propietarios de las mismas pondrán todo su esfuerzo en conseguir su remodelación siguiendo el ejemplo de la primera.

2. Una forma nueva consagrada en el reciente Plan General de Alcobendas, consiste en la remodelación llevada a cabo por la administración municipal mediante el mecanismo de la expropiación. Esta remodelación ya no afecta solo a una parcela sino que incluso puede llevar a afectar a manzanas enteras, con lo que evidentemente la apropiación espacial no sólo la lleva a cabo un agente, en este caso además público, pues es el municipio el que la promueve, sino que también provoca una modificación de la estructura de la propiedad, al concentrar una serie de propiedades pertenecientes a distintos propietarios en una sola mano, así como el cambio del parcelario, al unificar un número determinado de parcelas en una sola.

3. Un último sistema también ligado al nuevo Plan General de Alcobendas es la remodelación de manzanas por el sistema de cooperación. Aquí la remodelación la realiza la propiedad privada y también se produce por regla general una modificación del parcelario antiguo como en el caso anterior, pero existe una colaboración importante con la administración local. Es ésta la que decide y diseña la remodelación, pero es en cambio la propiedad privada la que la lleva a cabo.

Cualquiera que sea el sistema empleado la remodelación ha provocado la transformación con mayor o menor grado de los dos antiguos cascos urbanos.

Tradicionalmente se ha entendido la remodelación como un proceso de cambio urbano, proceso por el que se van a modificar las características originales que tenían unas determinadas áreas urbanas (29). Según se pone de manifiesto en un gran número de trabajos (30), la remodelación provoca tres tipos de cambios importantes: funcionales, estructurales y sociales. Cambios funcionales en el sentido de que la remodelación va a producir una sustitución de unas funciones por otras nuevas, sobre todo una sustitución del uso residencial por el terciario; cambio estructural ya que la remodelación de una determinada zona de la ciudad no sólo va a afectar a esta zona sino que va a incidir en el conjunto de la estructura urbana de la misma; y por último cambio social, ya que los nuevos usos establecidos, ya sean terciarios o el mismo uso residencial van a imponer un nuevo contenido social de las mismas.

Dentro de este contexto de cambio urbano, la remodelación de los antiguos cascos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes va a tener unas características especiales.

Desde el punto de vista funcional la remodelación no ha producido un cambio en el uso residencial de ambos cascos antiguos. No ha habido una sustitución del uso residencial por ningún tipo de uso terciario. Lo que ha sucedido ha sido un aumento considerable del volumen del uso residencial. Se ha producido una profunda sustitución de las antiguas edificaciones rurales de una y dos plantas con corral y patio y escaso número de viviendas, por edificios de cuatro y cinco plantas, lo que supone una modificación importante del paisaje residencial antiguo, tanto por el aumento en el volumen construido como por la altura de los edificios y el número de viviendas.

En cuanto a la estructura urbana, evidentemente el crecimiento urbano ha provocado el nacimiento de una realidad urbana totalmente distinta. De los dos pequeños pueblos de finales de los años cincuenta se ha pasado a una gran conurbación de más de 100.000 habitantes en la que los dos antiguos cascos urbanos no constituyen más que una pequeña parte de dos ciudades unidas mucho más amplias y complejas, inmersas, además, dentro de la gran aglomeración que representa el Área Metropolitana Madrileña. Por ello hablar del posible cambio estructural cuando en el pasado estos denominados cascos tradicionales constituyen toda la realidad urbana no tiene especial sentido.

Por último, en cuanto al cambio social, evidentemente la antigua población rural ha dejado paso a una masa importante de inmigrantes que son los que van a ocupar la mayoría de las edificaciones que se localizan en ambos cascos antiguos como consecuencia de la remodelación. Estos inmigrantes no sólo van a provocar el aumento considerable de la

población sino que van a modificar la estructura por edades de los dos municipios, provocando un claro rejuvenecimiento, y la estructura de la población activa, desapareciendo prácticamente la población activa dedicada al sector primario en oposición a un fuerte sector secundario y una creciente población activa terciaria.

3. La parcelación de fincas rústicas como forma de producción de suelo urbano.

Al mismo tiempo que se llevaba a cabo la "reproducción de espacio" en los antiguos cascos urbanos de los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes con la remodelación analizada en el capítulo anterior, fuera de esos dos cascos urbanos, al margen, por lo tanto, del espacio ya construido, va a dominar otra forma de producción de suelo. Esta forma consiste en la transformación de las antiguas fincas rústicas que rodeaban los cascos urbanos de ambos pueblos en solares para su construcción. El mecanismo es conocido por el nombre de las parcelaciones, y su importancia es verdaderamente grande, y prueba de ello es el hecho de que en esta zona se localicen el mayor número de promociones y licencias de los dos términos municipales. En concreto la existencia de estas fincas, que constituían un suelo abundante y barato, en comparación con las condiciones del mercado del suelo que reinaban en Madrid, va a posibilitar el salto metropolitano, el rápido crecimiento urbano y demográfico de ambos municipios hasta formar en pocos años una gran conurbación de más de 100 000 habitantes.

Ahora bien, esta transformación de fincas rústicas en suelo urbano, en solares, va a presentar una gran diversidad por las distintas formas en la que se ha efectuado. En principio no va a tener las mismas características que el proceso de transformación de fincas rústicas que se produce en la "urbanización marginal", ni tampoco será semejante a las grandes actuaciones en forma de polígonos donde, aunque evidentemente se produce una transformación y parcelación de fincas rústicas, ésta tiene connotaciones muy especiales. Por ello se va a analizar en primer lugar el mecanismo de las parcelaciones en el ámbito de una zona muy concreta de ambos municipios, en los respectivos ensanches, que fueron los que absorbieron la mayor parte del desarrollo urbano y demográfico producido en la década de los años setenta, para a continuación estudiar los mecanismos de producción de suelo en las zonas residenciales surgidas en los años setenta más lejos de estos ensanches, y en la urbanización marginal.

Una cuestión previa importante es la clasificación de lo que se entiende por "las parcelaciones". Esta forma de producción de suelo urbano que se localiza en la periferia de

las ciudades y que ha contribuido a la configuración urbana actual de un buen número de ellas, se puede definir, como así queda reflejado en diversos trabajos (13), como un mecanismo por el que los propietarios de fincas rústicas próximas a la ciudad proceden tras el trazado de una red de calles y la delimitación de una serie de manzanas a la división de estas en solares para su posterior venta y construcción.

Ahora bien, este mecanismo sólo supone una respuesta de los propietarios de estas fincas ante la necesidad creciente de suelo urbano en un momento en el que ambos municipios empiezan a sentir las consecuencias del "salto metropolitano" en el modelo de crecimiento madrileño, sino que para estos propietarios el mecanismo de las parcelaciones va a representar un auténtico negocio que les va a reportar grandes beneficios. En este sentido las parcelaciones son un mecanismo bastante claro para la obtención de suculentas plusvalías. Por este procedimiento se transformaba el uso del suelo de estas fincas y así de una situación en la que esos terrenos tenían un valor determinado como fincas rústicas, se va a pasar a su consideración como suelo urbano, como solares, con las consiguientes plusvalías generadas en este cambio, en un momento, además, de fuerte demanda de suelo. En este contexto los propietarios de estas fincas rústicas lo que realmente se plantean como norma de actuación es la obtención del máximo beneficio en el cambio de uso y en la venta de los solares. Por este motivo en un buen número de ellas se produce una carencia importante de servicios urbanos a los que estaban obligados a responder los promotores de la parcelación. La ausencia de las imprescindibles obras de urbanización (alcantarillado, agua, etc.), es una de las características de este tipo de producción de suelo urbano. Evidentemente su realización conlleva un aumento en los costes de la operación para los "parceladores". Por ello, y ante la pasividad, o mejor dicho permisividad, de las corporaciones locales, lo normal fue su no realización. Posteriormente ambos ayuntamientos, ante la gravedad de la situación, realizaron esas obras con lo que los costes recayeron sobre toda la colectividad. Pero ese deseo del máximo beneficio no sólo se refleja en esta carencia de la mínima urbanización, sino que la propia morfología urbana surgida con la parcelación también refleja el mismo hecho. El interés máximo de los parceladores era la obtención del mayor número de solares en la parcelación de las fincas. Esto va a incidir claramente en el parcelario, con la aparición de unas determinadas formas y tamaños de las parcelas, así como en la propia disposición de calles y manzanas.

Por otra parte los responsables de este mecanismo se aprovechan claramente de un marco jurídico impreciso e insuficiente, y de lo que incluso es más importante, de una actitud permisiva por parte de las autoridades locales, postura ideológica si se tiene en cuenta la composición de esas corporaciones locales y la identidad de los responsables de las parcelaciones. En Alcobendas y San Sebastián de los Reyes los parceladores contaron en

principio con la ausencia de una normativa que regulase la expansión urbana, y, mas tarde, cuando al menos existia, primero un esbozo y luego una norma ya establecida, los grados de incumplimiento fueron notables.

Así, en ambos municipios desde el comienzo del crecimiento urbano, a finales de los años cincuenta, hasta el año en el que entra en vigor el Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid, los parceladores contaron prácticamente con la ausencia de cualquier normativa que regulase su actuación. Los dos ayuntamientos se limitaron a la concesión de licencias de construcción, en el caso en que se solicitasen, para la edificación de los solares obtenidos en la parcelación de las fincas

Con el Plan General del Area Metropolitana al menos apareció un esbozo de zonificación de ambos municipios, en el que se reflejaban aquellas areas en las que se tenia que producir la expansión urbana; áreas, por otra parte, que coincidían precisamente con aquéllas en las que ya se estaba produciendo ese crecimiento urbano desde finales de los años cincuenta. En realidad el Plan General vino a legalizar una situación ya creada y a desarrollar toda una serie de previsiones que rápidamente fueron superadas por los acontecimientos. Sea como fuere, al menos, ambos municipios contaban con una referencia legal importante, y sobre todo con unas Ordenanzas, emanadas directamente de este Plan General, que tenían carácter de provisionalidad en espera de la inmediata redacción de los respectivos Planes Generales de ambos municipios. Sin embargo, la aparición de este instrumento fundamental para la política urbana se retrasó hasta 1968, entrando en vigor ya en 1969, cuando realmente se había producido ya una parte considerable del crecimiento urbano, sobre todo en las zonas más próximas a los dos antiguos cascos urbanos, zonas donde precisamente las parcelaciones tuvieron su mayor importancia.

Desde la aprobación del Plan General del Area Metropolitana hasta los Planes Generales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se vivieron unos años en los que el crecimiento urbano se desarrolló en un marco claro de provisionalidad, de importantes carencias de planeamiento, ya que lo único que aportaba el Plan General de 1963 era un conjunto de previsiones, un esbozo de zonificación excesivamente elemental y unas ordenanzas sin ningún tipo de plan urbanístico que permitiese controlar y ordenar el crecimiento urbano, y de permisividad y confusión por cuanto las ordenanzas emanadas del Plan General de 1963 no fueron respetadas por los diversos agentes urbanos, incluyendo la administración local. Así, una de las prácticas habituales en Alcobendas en estos años fue, por ejemplo, la concesión "provisional" de licencias de construcción por solicitar más alturas de las previstas en estas ordenanzas, en espera de la respuesta del organismo metropolitano competente al que se le trasladaba el expediente. Evidentemente esa

"provisionalidad" no suponía paralización de las obras, ya que en muchos casos las obras ya estaban casi terminadas

Los respectivos Planes Generales de ambos municipios aprobados a finales de 1968, vinieron a poner fin a este periodo de provisionalidad antes señalado. En ellos, de nuevo, se volvía a legalizar "a posteriori" toda la larga serie de incumplimientos del anterior Plan General del Área Metropolitana de 1963. Por otra parte al fin se establecía una zonificación clara y precisa de los dos municipios y se redactaban unas directrices de planeamiento y unas ordenanzas propias que sirvieran para controlar y dirigir la futura expansión urbana.

Sin embargo este instrumento llegó para muchas áreas de ambos municipios tarde, ya que a lo largo de los años anteriores al Plan General se habían producido la mayor parte de las parcelaciones, y en la década de los años setenta, aunque siguieron apareciendo, la forma más importante de producción de suelo urbano va a tener unas características bien distintas.

Por otra parte, el carácter de marginalidad de esta forma de producción del suelo urbano quedaba claro si tenemos en cuenta lo que disponía la primera ley del Suelo aprobada en 1956.

En esta ley se define la parcelación como "la división de terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto, o esté situado en distancia inferior a cien metros del borde de la misma" (artículo 77.1.) y aun más importante, en los artículos siguientes (79.1. y 80.1.) se especifica que no se podrá hacer ninguna parcelación urbanística sin que antes haya sido redactado y aprobado un plan parcial; sólo tras cumplirse este requisito los propietarios de los terrenos podrán realizar los proyectos de parcelación. En la nueva Ley del Suelo de 1976 se vuelve a insistir sobre el mismo hecho. Así, en el artículo 96 se puede leer: "No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan General cuando afecte a suelo urbano, o sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas". Es decir que la parcelación debe hacerse en el ámbito de un Plan Parcial que forma parte de un Plan General.

Sin embargo, a pesar de las disposiciones de la ley del Suelo, los propietarios del suelo obviaron por completo el mecanismo de los planes parciales. La mayoría de las parcelaciones se llevaron a cabo sin la redacción de un Plan Parcial por el simple

mecanismo del permiso municipal y la solicitud posterior de licencias de construcción, en el caso de las parcelaciones legales, ya que también se pueden encontrar parcelaciones claramente ilegales, sobre todo en el caso de la urbanización marginal

En la estrategia de las parcelaciones difícilmente podía tener sitio el mecanismo del Plan Parcial. Evidentemente para la realización de un Plan Parcial se necesitaban dos condiciones: por un lado una superficie mínima que lo permitiese; y en segundo lugar un entendimiento entre los distintos propietarios de ese suelo en el caso de que no se hubiese producido una concentración del mismo en una sola persona física o entidad. Si tenemos en cuenta que la zona donde la parcelación va a ser la forma de producción de suelo dominante es precisamente la que rodea los dos antiguos núcleos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, es decir la zona periurbana en sentido físico, y que en ella la propiedad del suelo está muy fragmentada y el tamaño de las fincas es muy reducido (132), se puede comprender las grandes dificultades existentes para que se utilizase el mecanismo del Plan Parcial. Por ello, en ambos municipios, los propietarios del suelo intentarán valorizar sus propiedades individualmente, con lo que las parcelaciones se caracterizarán desde el punto de vista temporal por su discontinuidad y desde el punto de vista espacial por su fragmentación. Este hecho hace posible también otra característica general a este modo de producción de espacio como es la diversidad en cuanto a la trama y el parcelario resultante. Esta era una consecuencia lógica por cuanto cada propietario de fincas rústicas toma la decisión de parcelarlas y vender los solares en el momento que más le convenga. Además estos propietarios no tienen ninguna obligación para someterse a un plan de conjunto, con lo que el plano resultante se va a configurar prácticamente a retazos mediante adiciones sucesivas de parcelaciones. Ahora bien, a pesar de esta diversidad, vinculada a la individualidad del proceso, se pueden encontrar una serie de rasgos comunes que permiten llegar a una serie de conclusiones que definen las características generales de este mecanismo de producción de suelo en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

La primera de estas conclusiones hace referencia a la gran influencia que ha tenido la estructura de la propiedad en este mecanismo. La existencia de una concentración de la propiedad o de una situación en la que la nota dominante sea el reparto de la misma va a imponer unas características propias a la parcelación, y lo mismo sucede con la propia morfología de las fincas. La forma y tamaño de cada finca están íntimamente relacionadas con el modo de producirse la parcelación y con el parcelario resultante de ello

En segundo lugar existe otro factor básico en el desarrollo de este mecanismo en ambos municipios. Se trata del papel fundamental que han jugado las principales vías de comunicación en la localización de las parcelaciones. En un mecanismo en el que existe una

carencia casi absoluta del mínimo planeamiento, en el que las infraestructuras y los servicios urbanos, en general, son un tema marginal; la existencia de una infraestructura, en este caso de una serie de ejes de comunicación, tenía una importancia esencial. Así un buen número de zonas urbanas de ambos municipios nacieron como consecuencia de parcelaciones que en su origen se apoyaban en esas carreteras. Prácticamente estas vías de comunicación han jugado un gran papel, ya que han guiado, dirigido, la expansión urbana de los dos municipios. La antigua carretera de Francia, la carretera de Alcobendas a Colmenar Viejo, los caminos de Alcobendas y del Medio, han actuado en este sentido. Pero no solo tienen una gran incidencia estos grandes ejes que organizaban el espacio rural; en realidad en el parcelario actual creado por el mecanismo de las parcelaciones se deja sentir con claridad todo el parcelario rural anterior: los grandes y los pequeños caminos rurales, las veredas, los arroyos, las lindes de las antiguas fincas rústicas, etc.

Por último se puede señalar que en el proceso de fragmentación o de parcelación de las fincas rústicas se pueden encontrar rasgos similares en diversas cuestiones, como el tamaño de los solares o parcelas, la forma de las manzanas; en definitiva, en la manera de organizar el parcelario, que permite llegar a establecer tipologías y generalizaciones.

En cuanto a la estructura de la propiedad del suelo los datos, ya analizados, de los Catastros de Rústica ponen de manifiesto, en primer lugar, lo pequeño de las parcelas. Según se desprende del cuadro número 11.4.36 nada menos que el 90% de las parcelas en Alcobendas y el 83% en San Sebastián de los Reyes tienen un tamaño inferior a 1 hectárea, siendo la superficie media por parcela de 0,37 Ha y 0,64 Ha respectivamente. Este reducido tamaño, que incluso se refuerza si observamos la gran importancia de las parcelas de menos de 0,5 Ha, el 79% en Alcobendas y el 62% en San Sebastián de los Reyes, era el lógico si se tiene en cuenta que los títulos de propiedad se remontaban a épocas bastante antiguas y la práctica habitual de las herencias, divisiones y subdivisiones de las parcelas. El hecho de que el tamaño de las fincas sea reducido va a tener una influencia directa en el mecanismo de las parcelaciones, ya que va a suponer un gran obstáculo para homogeneizar las actuaciones desde el punto de vista espacial.

Ahora bien, esta norma general del escaso tamaño de las parcelas no debe ocultar que en los dos municipios se pueden encontrar algunas parcelas que han posibilitado parcelaciones muy diferentes por su tamaño y su forma, que tienen una gran incidencia en el parcelario actual.

En cuanto a la estructura de la propiedad del suelo, los datos del cuadro número 11.4.36 son bastante elocuentes. El 82% de los propietarios en Alcobendas y el 70% en San Sebastián de los Reyes tienen menos de 1 Ha y engloban el 72% y el 52% de las parcelas respectivamente.

Pero estos altos porcentajes no se corresponden con el total de superficie que controlan, el 42% y 38%. En cambio en Alcobendas sólo 10 propietarios, el 13%, tenía el 22% de las parcelas pero el 48% de la superficie, y en San Sebastián de los Reyes 13 propietarios, el 19%, con 34% de las parcelas y el 45% de la superficie.

Existía pues un cierto control del espacio por parte de unos pocos propietarios, que se corresponden con los mayores poseedores de tierras en ambos municipios y que han tenido un papel importante en la producción de suelo en ambos municipios. Sin embargo este control no se llevaba a cabo tanto por una acumulación de fincas, ya que las cifras anteriormente comentadas muestran una dicotomía entre el total de la superficie que controlan y el número de parcelas que poseen, sino por la importancia de esas parcelas, las de mayor tamaño de la periferia de ambos núcleos urbanos.

Sobre la base de estas fincas rústicas se va a producir la expansión urbana a lo largo de toda la década de los años sesenta y comienzos de los setenta mediante este mecanismo. Pero en este crecimiento urbano que se caracteriza por su anarquía, desorden y marginalidad con respecto al mínimo planeamiento existente, va a tener un papel decisivo el antiguo parcelario rural.

En principio, ante la falta de un planeamiento que ordenase el crecimiento y crease unas infraestructuras, la expansión urbana se ha llevado a cabo aprovechando claramente las ya existentes, las rurales, por mínimas e insuficientes que fueran. En este sentido, desde la segunda mitad de la década de los años cincuenta hasta finales de los años sesenta el crecimiento urbano en la periferia de ambos núcleos responde a dos normas fundamentales. Por un lado se parcelan y ocupan las fincas rústicas más próximas a los respectivos pueblos; prácticamente aquellas que estaban en contacto con los antiguos cascos urbanos tradicionales, mediante la simple prolongación de las calles existentes; y por otro lado la gran expansión urbana se lleva a cabo a lo largo de las principales vías de comunicación existentes. Apoyadas en ellas surgirán de las numerosas parcelaciones de fincas rústicas una serie de áreas urbanas que no guardan ninguna relación entre sí y cuya única comunicación con el antiguo casco urbano va a ser el camino o carretera que ha guiado su crecimiento.

De todos los caminos y carreteras que organizaban el espacio periurbano destacan el papel de tres grandes ejes. En primer lugar la antigua carretera de Francia, que hasta la apertura de la nueva carretera en la segunda mitad de los años cincuenta atravesaba los dos cascos urbanos. Esta carretera ha tenido un papel esencial en el crecimiento urbano de los dos municipios, pues ha dirigido toda la expansión urbana de Alcobendas hacia el norte y de

San Sebastián de los Reyes hacia el sur hasta producirse la unión física de los dos municipios. Este papel básico en la formación de la actual conurbación se veía además reforzado por la presencia del camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes que discurría paralelamente a la carretera de Francia algo más al oeste.

La presencia de estas dos vías de comunicación facilitaba en gran medida la expansión urbana a lo largo de ellas, y prueba de ello es que prácticamente a finales de los años sesenta ya se había producido la unión física de los dos núcleos urbanos ⁽¹³⁾.

Pero además la antigua carretera de Francia no sólo ha tenido importancia por constituir el eje a partir del cual se ha originado la conurbación actual, sino que también ha canalizado la expansión urbana en otra dirección. En Alcobendas hacia el sur, desde el antiguo casco antiguo hasta el arroyo de las Charcas, actualmente Paseo de la Chopera, y en San Sebastián de los Reyes hacia el norte, desde el casco hasta el polígono Industrial Norte.

Las otras dos grandes vías de comunicación fundamentales han orientado el crecimiento urbano en otra dirección, como se observa en el ⁽¹⁴⁾ número III-11. En Alcobendas la carretera a Colmenar Viejo, en sus inicios desdoblada en dos caminos paralelos: camino viejo y nuevo, actuales calles de la Constitución y del Marqués de la Valdavia, se convirtió en el eje central de la expansión urbana hacia el noroeste, mientras que este papel lo desempeñó en San Sebastián de los Reyes el antiguo camino del Medio, hoy en día calle de San Onofre, que constituía la prolongación de la calle Mayor de dicho municipio.

Ahora bien, la influencia de la antigua infraestructura rural no sólo se limita a los casos anteriores sino que en realidad una buena parte del antiguo parcelario rural ha dejado su profunda huella en el actual. Así la mayoría de los caminos y veredas se han convertido en calles, conservándose el mismo trazado que tenían; también la forma y tamaño de las manzanas actuales, varía, en muchos casos, en función de las características de las fincas rústicas de las que proceden; los antiguos arroyos que atravesaban todo el espacio periurbano han desaparecido, canalizados y enterrados, convirtiéndose por regla general en calles; las cañadas que cruzaban la zona también han cambiado su uso, y hoy en día se han convertido en paseos y avenidas, aunque conservando prácticamente en su totalidad su antiguo trazado; y por fin las lindes de las fincas rústicas también se reflejan en el parcelario actual, ya que una buena parte de ellas se han convertido en calles, pero aún en un número mayor constituyen hoy en día límites de parcelas en el interior de las manzanas. Hay, por lo tanto, una clara incidencia del parcelario rural sobre el actual, hecho que por otra parte no supone una excepción de estos dos municipios, ya que es

comun no solo al resto de los municipios que integran el Area Metropolitana de Madrid, incluida la capital, donde su extrarradio es un ejemplo clarificador de ello (134), sino a muchas ciudades españolas (135). Evidentemente esta semejanza entre ciudades muy diferentes es lógica si pensamos que en las áreas periurbanas que rodean los antiguos núcleos urbanos la transformación del uso del suelo, la producción de suelo urbano, se realizó de acuerdo con unos mecanismos, siguiendo unas directrices y en un marco jurídico, que se puede generalizar claramente.

Esta influencia del antiguo parcelario rural en la morfología urbana actual es una de las características más importantes que definen el crecimiento urbano realizado por el mecanismo de las parcelaciones. En Alcobendas y San Sebastián de los Reyes sirve para diferenciar de una manera clara el crecimiento llevado a cabo en las áreas más próximas a los cascos urbanos antiguos en la década de los años sesenta y a comienzos de los setenta, del crecimiento urbano ligado a las grandes actuaciones en polígonos de bloques abiertos donde el parcelario rural ha quedado olvidado en el tamaño de la promoción.

Sin embargo esto no sucede en la forma de producción del suelo que representan las parcelaciones, pudiéndose encontrar numerosos ejemplos de permanencias del antiguo parcelario rural en el actual. Un estudio espacial de las parcelaciones permitirá poner de manifiesto no sólo este hecho sino también las distintas características que presentan, ya que como se ha mencionado anteriormente, la parcelación es un mecanismo individual en el sentido de que cada propietario decide transformar su finca rústica en el momento que más le interese y sin obligarse a ninguna norma que le imponga una forma u otra de llevarla a cabo. De ahí la diversidad de las mismas que se plasma con claridad en un parcelario actual heterogéneo, prácticamente hecho a retazos a lo largo de los años.

3.1. La localización de las parcelaciones. Análisis espacial.

3.1.1. El mecanismo de las parcelaciones en Alcobendas.

a) Las primeras parcelaciones en el contacto con el casco urbano.

En Alcobendas el crecimiento urbano se inició con unos años de adelanto con respecto a San Sebastián de los Reyes. Prácticamente tenemos noticias del mismo a partir de la segunda mitad de los años cincuenta. En esos años comienzan a aparecer en las zonas más próximas al casco urbano las primeras parcelaciones. Su localización va a tener una doble dirección; por un lado desde 1955 se produce la extensión del casco hacia el norte a partir de

los caminos de la Zaporra y de Alcobendas a San Sebastian de los Reyes, en un conjunto de cinco fincas rústicas que pertenecían al paraje conocido como Las Eras de Arriba. Por otro lado, también en estos años se produce la construcción de la nueva carretera de Francia. La carretera recién construida se va a convertir en un nuevo eje fundamental para el crecimiento urbano e industrial de ambos municipios. Su construcción al este y a poca distancia del antiguo casco urbano va a significar, en primer lugar, el desplazamiento de la mayor parte del tráfico interior del núcleo y la conversión en calle de la antigua carretera, y, sobre todo, la revalorización de los terrenos situados entre el antiguo casco y la nueva carretera nacional N-I.

Estos terrenos empezarán a parcelarse en la segunda mitad de la década de los años cincuenta, aprovechando la infraestructura que suponía la nueva carretera y los antiguos caminos rurales, prolongación de calles, que partían de los antiguos núcleos urbanos.

Comenzando con la primera zona, el sector del paraje "Las Eras de Arriba" comprendido entre los caminos de la Zaporra y de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, su parcelación se inició en la segunda mitad de los años cincuenta, y así en la fotografía aérea correspondiente al vuelo de 1957 ya aparecen algunas manzanas construidas. Constituía esta zona un sector privilegiado para la expansión urbana por dos razones: la proximidad al núcleo urbano y la existencia de una infraestructura viaria que facilitaba enormemente su ocupación. En efecto, las cinco grandes parcelas que formaban la parte más septentrional de las Eras de Arriba quedaban completamente encerradas por tres antiguos caminos: el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, el de la Zaporra y otro que comunicaba los dos anteriores. Pero además también tenían una gran importancia otros dos caminos o mejor dicho otros dos ramales de los anteriores que contribuían a organizar todo el espacio periurbano. Muchos de estos caminos constituían, en realidad, prolongaciones de calles del casco urbano, así el de la Zaporra era la prolongación de la calle de García Morato, actualmente calle del Fuego, y el de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes lo era, en sus dos ramales, de las calles de Nuestra Señora del Pilar y Tomás Rodríguez Puertas (Fig. número III-12).

La estructura de la propiedad se caracterizaba en primer lugar por el pequeño tamaño de las parcelas; excepto una que sobrepasaba la media hectárea el resto no llegaba a esa superficie. Por otra parte la propiedad aparecía dividida entre cinco propietarios, lo que permite hablar de una propiedad repartida, pero el hecho de que dos propietarios fueran hermanos y que poseyeran entre los dos casi la mitad de la superficie suponía un cierto control del espacio considerado (136). Sin embargo esto no se tradujo en la parcelación en la aplicación de unos principios comunes en cuanto a la forma de llevarse a cabo. El

parcelario actual refleja más la actuación individual de cada uno de ellos que una labor conjunta. Por último en cuanto al valor de las fincas, realmente distaba mucho de ser alto: tradicionalmente su uso era para el cultivo de cereal con escasos rendimientos por lo que su principal valor residía precisamente en su cambio de uso, en su transformación en solares para su posterior edificación.

La parcelación de estas fincas siguió unas directrices muy simples. En principio todos los caminos rurales se convirtieron en calles: el de la Zaporra pasó a ser calle de García Morato, los de los ramales de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes se convirtieron en las calles de Nuestra Señora del Pilar y Tomás Rodríguez Puertas, y los dos caminos de unión de los anteriores pasaron a ser las calles de Segovia y de León. La parcelación comenzó en las fincas de Sandalio Aguado Perdiguero, la más próxima al casco urbano y en la de Manuel Serrano Frutos. En la primera de ellas consistió en la prolongación de la calle de Santa Lucía, que provocó la división de la parcela en dos grandes manzanas cuyos límites estaban formados por el camino de la Zaporra que las separaba de la finca de María Aguado Perdiguero, convertida a su vez en calle.

Con este tipo de parcelación se posibilita un alto grado de ocupación de la antigua finca, ya que entre las dos parcelas aparecieron 41 parcelas o solares edificadas en su mayoría en la segunda mitad de los años cincuenta y primeros años de la década de los sesenta.

En la finca de Manuel Serrano Frutos la parcelación consistió en el trazado de una calle que atravesaba la finca desde la actual Plaza de Castilla, antiguo cruce de caminos. Su trazado dividió la finca en dos partes, pero además, al colocar el fondo de las parcelas previstas sobre las lindes que separaba la finca de la vecina de Balbino Aguado Jiménez, se suponía a este propietario el mismo criterio de parcelación dejándole el problema de completar las dos manzanas iniciadas. Por ello la calle que organizaba el parcelario en la finca anterior se prolongó en esta última hasta alcanzar la calle de León, antiguo camino rural. La consecuencia fue la aparición de dos de las manzanas más grandes del municipio: con 24 y 30 parcelas respectivamente. En cuanto a la última finca que quedó por parcelar, prácticamente se respetó por entero su antigua forma, dado su menor tamaño se procedió a su división en solares, ocupándose plenamente la totalidad de su superficie. (Fig. número 111-12).

Tras la parcelación la promoción se caracterizó por el gran número de agentes que intervinieron, nada menos que 91, destacando sobre todo el papel básico que tuvo la pequeña promoción. Las únicas excepciones fueron la presencia de seis promociones que

superaban las 20 viviendas y que se corresponden con otras tantas empresas promotoras: VIALSA SA; SALCER SL; VELOMAR SA; URBALAR SA; SAMPSA y LEBRUSAN. El resto son pequeños promotores individuales que tuvieron además una actuación meramente puntual ya que todos a excepción de tres sólo actuaron una vez (17).

Por último el ritmo de promoción pone de manifiesto la fecha temprana de ocupación de la zona. Según los datos de ~~las~~ ^{las} licencias casi el 60% de las promociones se llevaron a cabo antes de 1963, decayendo el ritmo de manera acusada a partir de 1969. Así en la década de los años setenta sólo se produjeron diez promociones, es decir el 10.9% del total.

La segunda zona está constituida por las fincas situadas entre el antiguo casco urbano y la nueva carretera nacional N-I. Se trata de una serie de fincas localizada en los parajes de La Paloma, Huerto del Barranco y Cuesta de Mesones. Al igual que sucedía con la zona anteriormente analizada, la proximidad al casco urbano y la existencia de una red de caminos rurales importante favorecía la expansión urbana. En efecto, la zona estaba atravesada por cuatro caminos convertidos, hoy en día, salvo uno, en las calles Cáceres, José Lussón Aguado y Fuentidueña.

La estructura de la propiedad en las casi 4 hectáreas que comprende la zona se caracteriza, en primer lugar, por un tamaño de las parcelas superior al de la zona anterior. Destaca sobre todo la presencia de la finca de Antonio Méndez García con cerca de 1 hectárea, y a continuación la de Sandalio Aguado Perdigüero con 0,67 hectáreas. Precisamente la presencia de la parcela de Antonio Méndez García a la que se puede sumar, incluso, la de su hermana María Méndez García y la compartida con el resto de sus hermanos, supone que esta familia controle casi la mitad de toda la superficie.

En la parcelación de estas fincas tuvo especial importancia esa red de caminos rurales. La parcelación comenzó también en la segunda mitad de los años cincuenta en el paraje La Paloma y en la finca de Antonio Méndez García en la Huerta del Barranco.

En esta última finca consistió en un doble proceso, en principio un ramal del antiguo camino a la Ermita de Nuestra Señora de La Paz se convirtió en la calle, la actual calle de Fuentidueña, al igual que sucedió con la linde que la separaba de la finca de Encarnación Rodríguez Méndez, actual calle de Soria; en segundo lugar el interior de la finca se dividió en tres manzanas separadas por dos calles de nuevo trazado perpendiculares a las anteriores, la de Alicante y la Travesía de Alava. Con el fin de conseguir el mayor espacio posible para la edificación en la primera manzana, las construcciones se situaron sobre la linde que constituía el límite del antiguo casco urbano con lo que se completaba una

manzana de trazado irregular y excesivo tamaño. El caracter irregular que presenta en general el parcelario actual se corresponde plenamente con la forma de la antigua finca. Por otra parte la ocupación de la misma se efectuó en líneas generales en los años anteriores a 1960 sobre parcelas de escaso tamaño, inferiores a los 200 metros cuadrados, totalizándose más de 40 solares (fig. número III-13).

En el paraje de La Paloma el parcelario actual no refleja tan claramente la antigua estructura de la propiedad rural. Los límites del paraje lo constituyen la actual carretera nacional N-I, las calles de Fuentidueña, antiguo camino rural, y de José Lussón Aguado. En las parcelas más meridionales, entre esa última calle y la carretera nacional N-I aún el parcelario actual responde al rural ya que las instalaciones industriales de Pascual Hermanos S.L. coinciden plenamente con tres antiguas fincas, al igual que sucede con la industria Ongi Etorri S.A. En el resto de las parcelas el parcelario actual refleja con menor intensidad el rural.

En ellas el principio básico ha sido la prolongación de las calles del casco urbano en este sector periurbano. Así la calle de Alava se prolongó, con lo que las fincas de Ascension Gibaja Valdemoro y Sandalio Aguado Perdiguero se dividieron en dos partes absolutamente diferentes en su forma y tamaño. El proceso de ocupación se inició al igual que en el Huerto del Barranco adosando las nuevas construcciones al anterior límite del casco urbano y terminó en la década de los años setenta con la ocupación de los solares más cercanos a la carretera nacional N-I (fig. número III-14).

Años más tarde, a comienzos de los setenta, se inició la parcelación de las otras dos fincas del Huerto del Barranco. Ambas estaban separadas por un pequeño arroyo que además hacía las veces de linde. Esta linde, al contrario que otras, no fue convertida en calle y hoy en día constituye un límite claro entre las parcelas de las manzanas. En la finca de Encarnación Rodríguez Méndez la forma de la parcelación responde claramente a la forma irregular de la finca. Las edificaciones se localizan dando frente a la irregular calle de Soria, antigua linde y su fondo se situaba sobre la linde que representaba el curso seco del arroyo antes señalado. En cambio en la finca de María Méndez García la parcelación consistió en la prolongación de la calle del Capitán Francisco Sánchez, con lo que se dividía en dos manzanas, la primera situada entre el camino de la Ermita de la Paz, hoy calle Cáceres y la calle de nuevo trazado, y la segunda entre ésta y el límite con la anterior parcela. A partir de esta nueva calle las edificaciones se situaron dando frente a la misma y apoyando su fondo tanto en las edificaciones ya levantadas en la finca vecina sobre la antigua linde, como sobre el antiguo camino de la Ermita de la Paz (fig. número III-15).

En cuanto a la finca de los herederos de Lorenzo Yela de la Cruz en la Cuesta de Mesones la parcelación vuelve a tener una gran simplicidad ya que su linde se convierte en la prolongación de la calle de la Paz y la finca se divide sin más en solares para su venta y construcción, conservándose plenamente su antiguo tamaño y forma.

El ritmo de ocupación de toda esta zona pone de manifiesto la rapidez de la ocupación. El 47,3% de las promociones son anteriores al 1960 y el 24% se realizan en el periodo 1960-65. Sin embargo si tenemos en cuenta el número de viviendas construidas, los años claves son mucho más recientes ya que las promociones responsables del mayor número de viviendas aparecen a finales de los años sesenta y sobre todo en los primeros cinco años de la década de los setenta. Se trata de las dos promociones de la constructora de Eduardo González Gómez S.A., con más de 100 viviendas en total y las de SACIONIA, Edificios e Instalaciones Industriales S.A. e Inmobiliaria Naciente S.A. Al margen de la actuación de estas sociedades a las que se pueden sumar las industrias Ongi Etorri S.A. y Pascual Hermanos S.L., la mayoría de las promociones son de escaso volumen y llevadas a cabo por una pléyade de pequeño promotores que tienen una actuación claramente puntual, tanto desde el punto de vista temporal, al actuar una sola vez, como desde el punto de vista espacial, al hacerlo en un único lugar (1%).

b) El crecimiento urbano a lo largo de la antigua carretera de Francia.

La antigua carretera de Francia, junto a la de Colmenar Viejo, constituyen los dos ejes de comunicación básicos de Alcobendas y su importancia en el proceso de expansión urbana ha sido esencial puesto que ambos ejes lo han guiado desde los primeros años sesenta. En concreto la antigua carretera de Francia ha dirigido, sobre todo, el crecimiento urbano del municipio hacia el norte, hasta su unión con San Sebastián de los Reyes; ha jugado por lo tanto un papel de primer orden en la formación de la conurbación actual. Pero este papel no se ha limitado sólo a dirigir el crecimiento en ese sentido, sino que también a ambos lados de dicho eje se ha producido una fuerte expansión urbana hacia el sur, entre el antiguo casco urbano y el arroyo de las Charcas, actualmente paseo de la Chopera. Por ello el análisis se dividirá en estos dos sectores bien diferenciados.

- La expansión urbana hacia el sur.

Se daban en esta zona dos factores importantes que favorecían su rápida transformación en suelo urbano. Por un lado su proximidad al antiguo casco urbano, y en segundo lugar la fácil accesibilidad y comunicación con el mismo por cuanto la atravesaba el principal eje de comunicación, la antigua carretera de Francia. Sin embargo también

había dificultades para su urbanización. La mayor parte de la zona presentaba pendientes excesivas en una doble dirección, hacia el sur, donde había un rápido descenso hasta el arroyo de las Charcas y hacia el este, como el resto del casco antiguo, en busca del arroyo de la Vega. Pero además, había otro factor importante. El tamaño de las parcelas era excesivamente reducido. De las 35 parcelas que formaban los parajes de Fuente de la Reina, Eras de la Fuente de la Reina y Las Charcas, sólo dos superaban la media hectárea, predominando las parcelas con menos de 0,25 Ha, nada menos que el 80% del total. La consecuencia directa de este hecho es la gran dificultad que habrá a la hora de la parcelación para homogeneizar espacios amplios, lo que tendrá un reflejo bastante claro en el parcelario actual (ver anexo, número 11-14).

En cuanto a la estructura de la propiedad, aunque había un propietario con seis parcelas, el 17%, sin embargo, el reducido tamaño de las mismas disminuía claramente su importancia, por lo que se puede hablar de una propiedad repartida, en la que salvo cuatro propietarios el resto sólo disponía de una pequeña parcela.

Con estas condiciones, en líneas generales el proceso de parcelación fue individual, aunque teniendo en cuenta la forma en la que se hacían las parcelaciones en las fincas vecinas para poder enlazar con la red viaria que se estaba creando.

En principio las parcelaciones se iniciaron en las fincas más occidentales ya que existía allí una red de antiguos caminos que facilitaba la actuación. En concreto, aparte de la carretera de Francia aparecía la de Colmenar Viejo y el camino de Valgrande, hoy convertidas en calles de la Libertad, Marqués de la Valdavia y calle de Navarra, a los que se sumaba la actual calle de la Mina, antiguo ramal del camino de Valgrande, extendiéndose paulatinamente hacia el sur y este mediante la prolongación de las calles creadas.

A pesar del carácter individual de la parcelación se pueden encontrar una serie de normas generales vinculadas en su mayor parte al deseo de los antiguos propietarios de aprovechar al máximo el espacio edificado. El parcelario actual se caracteriza porque se dibujan en él con bastante exactitud las líneas maestras del rural.

Un primer principio ya señalado y general para ambos municipios es la conversión de caminos y carreteras en calles. En este sector la totalidad de esos caminos son actuales calles: Navarra, Mina, Libertad, Marqués de la Valdavia y Lussón Aguado. También se convirtió en calle el antiguo arroyo de las Charcas, hoy en día una de las avenidas más importantes de Alcobendas.

En segundo lugar las diferentes lindes han jugado un doble papel. Por un lado parte de ellas también se han convertido en calles y son las que organizan el interior del sector estudiado. Este es el caso de las calles de Ceuta, Sevilla y Naranjos, así como la prolongación de la calle de las Covachuelas en Fuente de la Reina. Sin embargo este hecho es en cierta manera una excepción, ya que por regla general para un mayor aprovechamiento del terreno sobre las lindes se colocaban siempre los fondos de las parcelas y no una calle, trasladando al propietario de la finca vecina el problema de completar la manzana iniciada. La excepción que supone esta zona se explica en primer lugar por su propia topografía y en segundo lugar, es la razón fundamental, porque el criterio de parcelación que se tuvo en cuenta fue realmente simple. Se trataba de aprovechar el eje de la carretera de Francia y por ello a partir de ella se trazaron una serie de calles perpendiculares a la misma, las antes mencionadas que coincidían con antiguas lindes. Este fue el planteamiento general seguido en los parajes de Fuente de la Reina y Eras de Fuente de la Reina. En las Charcas lo único que se hizo fue prolongar esas calles, aunque no coincidiesen con lindes, hasta el antiguo arroyo. En cambio este papel no lo tuvieron las lindes que tenían un dibujo paralelo a la carretera de Francia, tan sólo parte de las calles de Antonio López y travesía de Sevilla coincidían con una antigua linde.

En segundo lugar las lindes han tenido un papel fundamental en la organización del interior de las fincas. La mayoría de ellas, salvo los casos ya comentados, constituyen actualmente límites de parcelas en el interior de las manzanas, destacando como ejemplos la linde que separaba las fincas del paraje de las Charcas de las fincas de las Eras de la Fuente de la Reina, o el conjunto claramente conservado en las fincas de Fuente de la Reina.

Por último la parcelación del paraje de las Charcas fue en cierta manera diferente, además de la prolongación de las calles ya trazadas en las Eras de la Fuente de la Reina, se dibujó una calle central que atravesaba las dos fincas mayores de las Charcas, las de Encarnación Rodríguez Méndez y María Méndez García. Esta calle paralela al arroyo de las Charcas organiza el parcelario de ambas fincas, delimitando junto a las otras calles un conjunto de siete manzanas. En cuatro de ellas se trataba de completarlas, ya que en las fincas vecinas se había seguido el principio de colocar el fondo de la edificación sobre la respectiva linde; en las tres restantes la promotora ARJA se encargó de levantar una promoción de más de 100 viviendas repartidas en 8 edificios que ocupaban plenamente la totalidad de las manzanas entre la calle central trazada, hoy calle de Melilla, y el arroyo de las Charcas, hoy Paseo de la Chopera.

Por lo que respecta a la promoción la zona engloba 73 promociones con más de 1.100 viviendas, lo que supone el 11% de las viviendas y el 18% de las promociones del ensanche

de Alcobendas. Si tenemos en cuenta el número de licencias concedidas, su número asciende a 90, es decir el 15% de las licencias del ensanche desde 1964.

El ritmo de ocupación de la zona se pone de manifiesto en el cuadro número III-6. Los años de mayor número de licencias concedidas se centran en los periodos de 1966 a 1968 y de 1969 a 1971, con el 32,7% y 30,8% de todas las licencias. A partir de 1972 el ritmo decae, acelerándose a partir del año 1975.

El tamaño de la promoción es uno de los factores que sirve para individualizar este sector del ensanche de Alcobendas. Predomina notoriamente la promoción mediana, entre 25 y 100 viviendas. Este tipo de promoción representa el 63,1% de las viviendas, aunque sólo asciende el número de promociones al 33,1%. También se destaca la existencia de una importante promoción de más de 100 viviendas, por lo que entre la mediana y la gran promoción se alcanzan el 73% de todas las viviendas del sector. La explicación de este peso importante de ambos tipos de promoción, llevadas a cabo por sociedades promotoras como ARJA, FERLASAN, CAJIBER, MATENSA, CICUSA y Constructora Tenorio S.L., o por campesinos acaudalados de Alcobendas como Bernardo Guadalix Martínez, Lucas Alcalá Valdemoro etc., se encuentra en dos hechos. En primer lugar en la propia localización de la zona, próxima al casco urbano y sobre todo situada a ambos lados de la principal calle del municipio. Así se explica en gran parte la localización de las promociones más importantes a lo largo de la antigua carretera de Francia, hoy calle de la Libertad, de la calle del Marqués de la Valdavia y del paseo de la Chopera, sobre todo en este último caso, conociendo el papel fundamental que pasaba a tener dicho paseo tras la aprobación del Plan General de Alcobendas de 1968 en el proceso de crecimiento urbano del municipio. En segundo lugar porque dado el reducido tamaño de las fincas no se procedió a su división en manzanas en un buen número de ellas, vendiéndose directamente como solar con el mismo tamaño que tenían. La consecuencia es que la combinación de solares de tamaño apreciable y el alto coste por su localización a lo largo de esos ejes de comunicación básicos, impedía el acceso a ellos de los pequeños promotores individuales que predominan en otras zonas del ensanche, en beneficio de las empresas y campesinos acaudalados inmersos en el negocio inmobiliario que rentabilizan su inversión mediante la construcción de promociones de un mayor número de viviendas. En el *fig.* número III-14 se parecía precisamente esa localización de estas promociones respondiendo a estos dos factores anteriormente mencionados.

- *La expansión urbana hacia el norte. El papel de las parcelaciones en la formación de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes.*

La antigua carretera de Francia constituye el eje fundamental sobre el que se apoya el

crecimiento urbano realizado en los terrenos situados entre el antiguo casco urbano y el límite municipal de San Sebastián de los Reyes. La consecuencia de la ocupación de estos terrenos fue a finales de los años sesenta la unión física de ambos municipios. Estos terrenos comprendían un total de algo más de 11 hectáreas entre los parajes de Barragana y de Camino Viejo de Madrid. En estos dos parajes la estructura de la propiedad varía con respecto a las zonas antes analizadas. Así aunque predominen por su número las parcelas de menos de media hectárea, lo realmente significativo de estos dos parajes, ya que ha tenido una incidencia muy notable en la forma de llevarse a cabo la parcelación, ha sido la existencia de cuatro grandes parcelas, dos de Barragana de 1,5 hectáreas cada una aproximadamente, pertenecientes a Virginia y Ramiro Gómez Garibay y a Vicente Aguado Perdiguero, y otras dos en el Camino Viejo de Madrid, de 1 hectárea, la de Sandalio Aguado Perdiguero, y de cerca de 2 hectáreas, perteneciente a Antonio Silva de Castro. En total estas cuatro fincas suponen nada menos que cerca de 6 hectáreas, es decir más de la mitad del total de superficie del sector estudiado.

Si analizamos la estructura de la propiedad las diferencias con respecto a otras zonas son también bastante claras puesto que sólo tres propietarios, contabilizando a los distintos hermanos Aguado Perdiguero como uno sólo, poseen 7,55 hectáreas, es decir en vez de una propiedad repartida, en estos dos parajes de Barragana y Camino Viejo de Madrid lo que realmente se produce es un fuerte control del espacio por parte de unos pocos propietarios, por otra parte propietarios que se destacan a nivel municipal por la importancia de sus posesiones, tanto en el espacio periurbano como en el resto del término municipal. Evidentemente la combinación de fincas de gran tamaño y estructura de la propiedad concretada va a imponer unas condiciones en las distintas parcelaciones que tendrán como consecuencia unas formas de parcelación y un parcelario actual muy distinto del de otras áreas ya mencionadas.

Evidentemente, como en otras zonas, el primer paso fue la conversión de los antiguos caminos y carreteras en calles. Así el eje principal de la antigua carretera de Francia pasó a ser la calle de la Marquesa viuda de Aldama, el antiguo camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, que delimitaba el paraje de Barragana por el oeste se convirtió en la calle de Nuestra Señora del Pilar, y en el paraje Camino Viejo de Madrid lo mismo sucedió con la antigua carretera de Barajas, hoy calle de Mariano Sebastián Izuel, y con el segundo camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, convertido en calle de Salamanca. En cuanto al límite septentrional de ambos parajes, el "arroyo entre los dos pueblos", límite del término municipal, será con los años la actual Avenida de España.

El segundo paso consistía en la parcelación de las fincas rústicas. El proceso de

ocupación se caracterizó por el distinto ritmo y la diferente forma de llevarse a cabo la transformación del uso del suelo en ambos lados de la antigua carretera de Francia.

Las parcelaciones y posteriores ventas de solares se iniciaron en las fincas más cercanas al antiguo casco urbano progresando sucesivamente hacia el norte, buscando el término municipal de San Sebastián de los Reyes. El proceso se localizó en las fincas situadas en el antiguo paraje del "Camino Viejo de Madrid" apoyándose en la carretera antigua de Francia. En este paraje y a comienzos de los años sesenta se inicia la parcelación de la finca de Angel Guadalix del Valle y la más importante de todas por su tamaño, cerca de 2 hectáreas, la de Antonio Silva de Castro, pudiéndose afirmar que en 1963, como muestra la fotografía aérea del vuelo de ese año, prácticamente se había alcanzado el término municipal de San Sebastián de los Reyes aunque con la matización importante de que la ocupación no formaba un continuo urbano sino que realmente lo que había era una alternancia de edificaciones, solares sin ocupar y solares en construcción (131).

Sin embargo este proceso de crecimiento urbano no tuvo correspondencia en el paraje de Barragana. Mientras que desde comienzos de los años sesenta se procedía a la parcelación y ocupación de las parcelas en el Camino viejo de Madrid, en Barragana habrá que esperar hasta finales de los años sesenta para que se procediese a su transformación en suelo urbano, permaneciendo todo este periodo en un claro proceso de revalorización como consecuencia de una clásica política de retención de fincas por parte de sus propietarios en espera del momento más oportuno para sus intereses. Este momento llegó en 1968; por un lado el fuerte crecimiento urbano de Alcobendas en esta dirección había convertido a este paraje en una "apetecible" reserva de suelo en el interior de la ciudad, en las proximidades del casco y a lo largo del eje principal de comunicación y servicios de la misma; por otro lado a finales de 1968 se aprobaba el Plan General del municipio en el que todo el paraje de Barragana se calificaba como suelo para uso comercial. Ante ello en 1967 y sobre todo en 1968 se aceleraron las estrategias de propietarios y promotores en aras a su transformación en suelo urbano para uso residencial, mucho más rentable que el programado en el Plan General. Se solicitaron las licencias oportunas, concedidas legalmente por el Ayuntamiento, y se inició la parcelación y ocupación del sector. En concreto en Barragana se estableció la colonia de la Paz, una de las más importantes de Alcobendas por el número de viviendas, 1.036 viviendas, promovida por el constructor José Sánchez, núcleo de la Inmobiliaria Naciente (INASA) (14).

Por ello la forma de producción de suelo urbano en ambos parajes fue diferente, al igual que las consecuencias en cuanto a las características del parcelario actual.

Como ya se ha señalado anteriormente en el Camino Viejo de Madrid las parcelaciones se apoyaron en la antigua carretera de Francia.

La primera finca que se parceló fue la de Angel Guadalix del Valle, la más próxima al antiguo casco urbano. El sistema empleado fue muy simple: los límites de la finca, de forma prácticamente rectangular, estaban formados por el casco urbano y dos antiguos caminos, además de la carretera antigua de Francia. Por ello se aprovechó esta infraestructura convirtiéndose estos caminos en calles: Salamanca y Bilbao, procediéndose a la división de la finca en 19 parcelas de diferentes tamaños. Con este sistema la forma actual de la única manzana obtenida se corresponde plenamente con la forma y tamaño de la antigua finca.

Pero sin duda alguna la parcelación más importante fue la llevada a cabo en las diferentes parcelas de Antonio Silva de Castro. Este propietario poseía entre sus tres fincas más de 2 hectáreas, destacando por su tamaño una finca que se extendía desde las proximidades del casco urbano hasta el límite con San Sebastián de los Reyes, finca delimitada por la carretera antigua de Francia y el segundo camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes.

La finca tenía aproximadamente una forma alargada y rectangular, con la excepción de su límite meridional, formada por un pequeño camino que comunicaba la carretera de Francia con el segundo camino a San Sebastián de los Reyes, dibujando un trazado ligeramente arqueado. Sin embargo la dificultad que podía suponer este límite para su parcelación global desaparecía ya que la finca limítrofe también pertenecía al mismo propietario (f.º número 111-6).

La parcelación se realizó en el conjunto de estas dos fincas, por lo que dado el gran tamaño de la finca la consecuencia directa de la parcelación fue la regularidad del parcelario actual.

La parcelación consistió en el trazado de una calle central paralela a la antigua carretera de Francia, que recorría la totalidad de la finca desde el límite septentrional, el "arroyo entre los dos pueblos", convertido hoy en avenida de España, hasta la actual calle de Bilbao, su límite meridional, trazada aprovechando en parte un camino rural y la linde de una finca próxima del mismo propietario. El proceso se completaba con el trazado de otras calles perpendiculares a la central que unían la carretera de Francia, hoy calle de la Marquesa Viuda de Aldama, con el segundo camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, en la actualidad la calle de Salamanca. Como consecuencia el parcelario actual se caracteriza por una cierta regularidad en la que el conjunto aparece organizado por una

serie de calles rectas paralelas y perpendiculares, conservándose prácticamente en su totalidad la forma y el tamaño de la antigua finca rústica.

El resto del paraje Camino Viejo de Madrid no siguió en su parcelación el criterio de regularidad de la finca anterior. Evidentemente las condiciones de la estructura de la propiedad, en cuanto al tamaño, forma y propiedad de las parcelas, eran muy diferentes. Exceptuando la finca de Sandalio Aguado Perdiguero, de algo más de 1 hectárea, el resto tenía tamaños reducidos, inferiores en la mayoría de los casos a 0,5 hectáreas. En general cada parcelario actuó individualmente llevado por su criterio de aprovechar el máximo edificable de cada finca. Siguiendo este criterio el parcelario actual se caracteriza por las formas irregulares de las manzanas, los tamaños dispares de las mismas y un viario caótico y desorganizado trazado tan sólo en función de los intereses de cada parcelador.

La ocupación de las fincas comenzó con las más cercanas a la calle de Salamanca y progresó en dirección a la nueva carretera N-I. El espacio se organizó mediante la apertura de calles paralelas a la antigua carretera de Francia y a la calle de Salamanca. La forma alargada de las fincas favorecía dicho trazado; así surgieron las calles de Barcelona, Ibiza y Menorca sobre antiguas lindes. La única calle perpendicular trazada fue la prolongación de la Travesía de Huesca aunque sin salida a la actual carretera nacional N-I por la distinta parcelación llevada a cabo en la finca de Sandalio Aguado Perdiguero. Aquellas otras lindes no convertidas en calle hoy se conservan como límites de parcela dentro de cada manzana, mostrando la tendencia general de colocar el fondo de la parcela a construir sobre la linde trasladando al propietario de la finca vecina el problema de completar la manzana. Así este hecho aparece con claridad en las fincas de Juana Muñoz Álvarez, la de los herederos de Manuel García Alcalá, la de Mariano Martín Martín etc., provocando manzanas irregulares, calles sin salida, en fin, un parcelario desarticulado.

Por otra parte destacan tres fincas porque en ellas se han levantado tres promociones unitarias de más de 100 viviendas. El mecanismo fue semejante en ellas, la finca fue vendida a los respectivos promotores: Antonio Cifuentes, Fernando Iniesta y Enrique Serrano Pardo, quienes levantaron posteriormente sus promociones. Estas también se adaptan a la forma de la finca rústica de la que proceden con lo que el parcelario actual refleja claramente el antiguo parcelario rural (14).

En el sector de Barragana la forma de producción del suelo fue diferente. La estructura de la propiedad se caracterizaba por la existencia de dos grandes parcelas de más de una hectárea: la de Virginia y Ramiro Gómez Garibay y la de Vicente Aguado Perdiguero; ambas suponían más del 60% de la superficie total del paraje. Pero mayor importancia tenía

la fuerte concentración de la propiedad existente, ya que entre los dos propietarios antes citados controlaban más del 70% de la superficie. El proceso de producción de suelo urbano consistió en la compra por parte de la Inmobiliaria Naciente (INNASE) de las parcelas de Barragana. Una vez agrupadas todas las fincas se contaba ya con el suficiente suelo para poder llevar a cabo la promoción de la colonia de la Paz. La promoción se realizó en forma de bloques abiertos apoyados en los dos grandes ejes que delimitaban el sector: la carretera de Francia, actual calle de la Marquesa Viuda de Aldama, y el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, hoy calle de Nuestra Señora del Pilar.

Por otra parte, y a diferencia con la mayoría de las parcelaciones que tuvieron lugar en la periferia de los dos núcleos urbanos, el parcelario actual del sector de Barragana no refleja la influencia de las antiguas estructuras rurales. El único testigo del pasado es, además de los grandes límites de la colonia, antiguos caminos, carreteras y arroyos, el nombre de la calle central de la colonia, que recuerda al propietario de la mayor finca del paraje, Ramiro Gómez Garibay, cuyas dos fincas y la de Vicente Aguado Perdiguero constituyeron la base física sobre la que se levantó la mayor parte de la colonia de la Paz. Al margen de esto, ninguna linde, ningún pequeño arroyo, nada que recuerde el antiguo pasado rural de la zona ha permanecido vivo en un parcelario que refleja una nueva filosofía de organizar el espacio a base de polígonos de viviendas en bloques abiertos en los que se prescinde de las estructuras rurales preexistentes (Fig. 1 n.º III-14).

El ritmo de ocupación de estos dos parajes de Barragana y Camino Viejo de Madrid se pone de manifiesto en el cuadro número III-6. Se aprecia como el 59% de las licencias concedidas se localizarán en el periodo comprendido entre 1966 y 1971. Si analizásemos el ritmo anual de concesión de licencias los años más importantes son los de 1968 y 1969, seguidos de 1967 y 1970. Antes de 1965 sólo se conceden 27 licencias, es decir el 13,5% del total, y a partir de 1972 se produce una rápida caída en el ritmo de concesión de licencias por la progresiva escasez de solares libres. En cuanto al tipo de promoción dominante, se destaca con claridad la gran promoción por el gran peso que suponen las cuatro promociones de más de 100 viviendas, sobre todo la de INNASE, con más de 1.000 viviendas, a las que suma las de Antonio Cifuentes Flores con 114 viviendas, la de Fernando Iniesta con 122 viviendas y la de Enrique Serrano Pardo (142) con 114 viviendas. En concreto, estas cuatro grandes promociones que suponen sólo el 4,6% del total de las mismas, aportan el 62,14% de las viviendas, mientras que la pequeña promoción que cuenta con el mayor número de actuaciones, el 86%, sólo aporta el 22% de las viviendas.

Los agentes que intervienen en la producción de espacio urbano son de muy diversa importancia. En primer lugar los más importantes por su número, los pequeños promotores

individuales que actuaran una sola vez, es decir tienen una actuación meramente puntual, y centran su actividad en las fincas que se parcelaron en la primera mitad de los años sesenta. En segundo lugar los promotores-constructores del municipio de Madrid, responsables de algunas promociones de tipo mediano y grandes, en el caso de Fernando Iniesta, Antonio Cifuentes Flores o Enrique Serrano Pardo, y por último las empresas promotoras o sociedades inmobiliarias como VIALSA, VICOS, URBALAR, SACIONIA, COYPESA, FERLASAN, etc. (143), que aparecen años más tarde, en la década de los años setenta a excepción de INNASA que lo hace en 1968 y 1969. Estos dos últimos grupos de promotores centran su actuación en el sector de Barragana, donde INNASA levanta la colonia de la Paz y en las más alejadas de la antigua carretera de Francia en el paraje de Camino Viejo de Madrid, como se refleja en la fig. número 111-15

Por último señalar que tanto en Barragana como en Camino Viejo de Madrid el mecanismo de producción de suelo urbano se realizó por el sistema de parcelación y posterior petición de la licencia de construcción, tanto si se trata de una simple edificación de un solar de pequeñas dimensiones como si se trata de una gran promoción. No se redactó ningún plan parcial de ordenación, ni siquiera para el caso de la colonia de la Paz. Aquí una vez producida la parcelación, o mejor dicho la agrupación por compra de todas las fincas, el promotor solicitó dos licencias de construcción en los años 1968 y 1969. A veces esas licencias se multiplican, ya que varios promotores que construyeron siete y nueve edificios en una antigua finca solicitaron no una sola licencia para toda la promoción sino una licencia para cada edificio. Este es el caso de Antonio Cifuentes Flores, que solicitó nueve licencias desde 1967 a 1972, o de Antonio Garece Machiavello con cuatro licencias, o de Ciriaco Garrido con ocho licencias (144).

- *La expansión urbana hacia el NW.*

La segunda gran dirección del crecimiento urbano en Alcobendas fue la noroeste. Tuvo como eje directriz la carretera de Colmenar Viejo. A ambos lados de ella a lo largo de los años sesenta y setenta se sucedieron las actuaciones hasta lograr que sea precisamente esta zona la que englobe el mayor número de promociones, licencias y viviendas de Alcobendas. Ahora bien, toda esta zona dista mucho de ser homogénea, ya que dentro del sistema general de producción de suelo de las parcelaciones se pueden encontrar diferencias notables en función de una serie de factores de suma importancia, como la estructura de la propiedad, la forma y tamaño de las fincas, el tipo de agentes que intervendrán en el proceso, las consecuencias en el parcelario actual, etc.

En principio el crecimiento urbano hacia el noroeste se va a llevar a cabo en los parajes conocidos como "Eras de Arriba", "Barragueña", "Arroyo de las Charcas", "Las Eras" y unas pocas parcelas de "Valdepalitos". Todo este espacio periurbano situado al oeste y noroeste del casco urbano estaba organizado por un eje fundamental, la carretera de Alcobendas a Colmenar Viejo. Ahora bien, cuando se inicia la expansión urbana en Alcobendas esta carretera se desdobra, con lo que desde el casco urbano encontramos dos ejes en vez de uno. El primero es la antigua carretera de Colmenar, que partía de la plaza del Ayuntamiento, el segundo es la variante de la anterior, paralela a ella y que rápidamente también se convirtió en calle, la actual del Marqués de la Valdivia. Estos dos ejes paralelos serán los que dirigirán todo el proceso de expansión urbana en esta dirección.

El crecimiento urbano a lo largo de estos dos ejes va a reproducir en Alcobendas una de las prácticas habituales del extrarradio de la capital. La estrategia de la retención de las fincas mejor situadas con respecto a los ejes de expansión y como consecuencia el predominio del crecimiento a saltos. Este mecanismo se ha seguido fielmente en todo este sector, y en otros de Alcobendas. Los terrenos situados entre los dos ejes paralelos antes mencionados, terrenos que formaban el antiguo paraje de Barragueña, no fueron ocupados en general, hasta comienzos de los años setenta, y en algunos casos, incluso, hasta la segunda mitad de esta década. En la base de este mecanismo estaba la magnífica situación de este sector con respecto al crecimiento urbano. La localización era inmejorable, ya que se encontraba a muy poca distancia del antiguo casco urbano y en una fácil accesibilidad por medio de esos dos ejes que constituían la prolongación de dos de las tres más importantes calles de Alcobendas, la calle de la Constitución, que comunicaba la zona con la misma Plaza del Pueblo, antigua del Generalísimo o Mayor, núcleo vital de Alcobendas, y por otro lado la calle del Marqués de la Valdivia, con la misma importancia que la anterior, a la que se suma su acceso directo a la nueva carretera nacional N-I, lo que tenía una gran importancia si se tiene en cuenta que un porcentaje elevado de la población trabajaba en Madrid. Pero la retención de fincas no fue sólo un mecanismo propio del paraje de Barragana, ya que lo mismo sucedió en las Eras de Arriba, y con las fincas más próximas a la calle del Marqués de la Valdivia en el paraje de las Eras.

Como consecuencia de estas estrategias el crecimiento hacia el NW se inició lejos del antiguo casco urbano, dejando entre éste y los nuevos núcleos que estaban surgiendo una amplia zona sin ocupar en clara revalorización (145).

El proceso de expansión urbana se inició en dos zonas bien definidas y de forma diferente. Por un lado al sur de la carretera de Colmenar, entre la calle del Marqués de la Valdivia y el arroyo de las Charcas en las fincas pertenecientes a los parajes de las Eras y

Arroyo de las Charcas, y al norte de la carretera de Colmenar en la finca de los herederos de Eulogio Gibaja Pérez en el paraje de Valdepalitos

En el primer caso la parcelación y ocupación de los solares comienza en la segunda mitad de los años cincuenta, acelerándose en la primera mitad de los años sesenta. En el segundo caso aunque la parcelación se remonta a principios de los años sesenta, el proceso de ocupación será más lento y distendido en el tiempo

Dentro del sistema general de la parcelación, la forma en que se va a llevar a cabo va a ser diferente en cada caso. Ello era lógico teniendo en cuenta que la estructura de la propiedad rural era muy distinta en cada zona.

Comenzando con el segundo caso, con el crecimiento urbano al norte de la carretera de Colmenar en el paraje de Valdepalitos, la expansión urbana se localizó en la finca de los herederos de Eulogio Gibaja Pérez. Esta finca, junto a la limitrofe de Enrique López Silva, se parceló a comienzos de los años sesenta, finalizándose su ocupación en la segunda mitad de la década de los años setenta. La consecuencia fue el nacimiento de un pequeño núcleo urbano de cerca de 400 viviendas levantadas por una pléyade de más de sesenta promotores que solicitaron para sus actuaciones, puntuales por regla general, un total de setenta y seis licencias (fig. 1, número 14-17).

La estructura de la propiedad, evidentemente, era muy simple. Las 2,16 hectáreas sobre las que apareció este núcleo urbano se repartían entre dos fincas y dos propietarios, aunque dado el gran tamaño de una de ellas prácticamente se puede hablar de una estructura de la propiedad claramente concentrada en las manos de un propietario, los herederos de Eulogio Gibaja Pérez, y más desde el momento en que ante la parcelación se procedió a la agrupación de ambas fincas. En cuanto a la forma de la finca, la irregularidad era su nota dominante, lo cual ha tenido su reflejo, por otra parte, en el parcelario actual. Esta es, sin duda, una de las características fundamentales de la parcelación, el núcleo urbano creado refleja plenamente en su parcelación el tamaño y la forma de la antigua finca rústica. La parcelación se apoyó claramente en las estructuras rurales preexistentes. La carretera de Colmenar Viejo, convertida en calle, suponta el límite sur de la actuación. Por el norte el límite lo constituía una linde que en sus principios coincidía con un pequeño camino. Esta linde fue transformada en calle, conservándose el mismo trazado que tenía antiguamente. Esta calle, hoy avenida de Miraflores, constituye uno de los principales ejes del municipio. En cuanto al resto de los límites de la finca se siguió la costumbre de colocar el fondo de la parcela a construir, sobre la linde de separación con la finca vecina, trasladando así el problema de completar la manzana a otras personas. Sin embargo estas

manzanas no fueron completadas, ya que al oeste de este núcleo urbano la forma de producción de suelo urbano varió radicalmente. Por ello hoy en día este núcleo aparece aislado, rodeado por una serie de actuaciones que poco tienen que ver con la parcelación citada, con un parcelario diferente y sin ninguna relación con las zonas vecinas.

El interior de la finca se parceló teniendo en cuenta las claras limitaciones que suponía su forma irregular. Por ello se pueden distinguir dos zonas bien diferentes que tienen su reflejo en el parcelario actual.

La parcelación consistió en el trazado de una calle central que recorría toda la finca desde la carretera de Colmenar Viejo; esta calle, hoy en día calle del Jarama, aprovechaba en sus primeros metros otra linde y separaba dos zonas bien diferentes. La occidental, de forma aproximadamente rectangular, se organizó mediante el trazado de dos calles perpendiculares a la anterior, las calles del Tajo y del Ebro. Como consecuencia se delimitaron tres grandes manzanas, una central, la mayor, compuesta por catorce parcelas o solares, entre las dos calles trazadas, y otras dos incompletas, apoyadas en las lindes que limitaban la finca con unos siete solares cada una. Las parcelas tenían una forma rectangular y un tamaño variable, pero en líneas generales reducido, inferior en muchos casos a los 200 metros cuadrados, con un fondo de parcela de 10 a 20 metros.

El resto de la finca se resolvió mediante el trazado de dos calles paralelas a la del Jarama, en un intento de búsqueda de una imposible organización homogénea y ortogonal del espacio (146). Como consecuencia, en esta zona aparecieron seis manzanas de formas y tamaños diferentes. En dos de ellas predominaba la forma rectangular, alargadas paralelamente a la calle del Jarama y apoyadas en la carretera de Colmenar Viejo. Otras tres tenían una forma aproximadamente cuadrada y presentaban un tamaño mucho más reducido, conteniendo un total de 5 o 6 solares cada una, por último se delimitaba una manzana, la mayor de todas, subdivididas en 17 solares que se caracterizaba por su forma irregular al tenerse que adaptar a las condiciones que imponían las estructuras rurales preexistentes (Fig. 11-17).

Tras la parcelación de la finca, la construcción de los solares se realizó por el mecanismo de la petición y concesión de la licencia de construcción correspondiente por parte del Ayuntamiento. En este proceso intervinieron 46 agentes o pequeños promotores que desarrollaron su labor desde la primera mitad de los años sesenta hasta 1981. El ritmo de concesión de licencias indica cómo el período de mayor número de licencias concedidas es el de los años 1969 a 1971, con cerca del 40% del total de licencias, seguido del período 1972-74 con el 21% y el de 1966-1968 con el 17% de las licencias. El resto de los períodos

presentan porcentajes mucho mas reducidos.

El tipo de promoción llevada a cabo es la pequeña promoción. El 98,3% de las promociones y el 90% de las viviendas construidas lo fueron en promociones inferiores a las 25 viviendas. En cuanto a los agentes dominan los pequeños promotores individuales que actúan una o dos veces; sólo seis promotores solicitaron más de dos licencias, destacando por su importancia los hermanos Ollero Gutiérrez y Pablo Sanz Sánchez, con 7 y 5 licencias cada uno respectivamente. Por otra parte es significativa la escasa importancia que tuvieron las empresas promotoras, ya que solo intervinieron tres (Construcciones Carabias, PRIMORSA y VICOS) en el proceso de ocupación. La razón hay que buscarla en el escaso tamaño de las parcelas que dificultaba el tipo de promoción que realizaban: la mediana y la gran promoción, y en la fecha temprana de su parcelación y edificación (147).

La segunda zona en la que se centró el crecimiento urbano hacia el noroeste de Alcobendas fueron los parajes de las Eras y Arroyo de las Charcas, situados entre la actual calle del Marqués de la Valdavia y el arroyo de las Charcas, hoy paseo de la Chopera.

Las parcelaciones que surgieron al sur de la carretera de Colmenar en estos dos parajes fueron realizadas en un conjunto de catorce fincas de diferentes tamaños, aunque predominaban aquellas con tamaños inferiores a 0,5 hectáreas, pertenecientes también a catorce propietarios diferentes, por lo que se puede afirmar que la propiedad se encontraba muy repartida. El total de superficie afectada por estas parcelaciones ascendía a unas 7 hectáreas cuyo uso tradicional era para el cultivo poco rentable del cereal. Evidentemente la situación de estas fincas junto a la carretera de Colmenar, principal vía de penetración al núcleo urbano desde el noroeste suponía para sus propietarios una posibilidad de rentabilizar su propiedad mediante su transformación en suelo urbano (Fig. 13 - número 1114)

La parcelación comenzó por las fincas más alejadas del paraje de las Eras y del arroyo de las Charcas, puesto que las más próximas al casco urbano permanecieron y permanecen hoy en día sin ocupar, a pesar de la existencia de algunas pequeñas actuaciones puntuales, en un claro proceso de retención y revalorización.

La parcelación individual de las fincas comenzó en la segunda mitad de los años cincuenta en las fincas de Vicente Muñoz Martín, propagándose a las fincas vecinas desde comienzos de los años sesenta.

En líneas generales los criterios de la parcelación fueron muy elementales: aprovechando como eje la calle del Marqués de la Valdavia (la nueva carretera de

Colmenar). se trazan una serie de calles perpendiculares a la misma que se dirigían en línea recta hacia el sur hasta el mismo arroyo de las Charcas. Las calles trazadas de esta manera fueron un total de ocho: Transradio, Zaragoza, Granada, General Crespo, Cádiz, Zamora, Islas Bikini e Islas Córcega. En cambio las trazadas de forma paralela tuvieron muy poca importancia. De hecho ninguna recorre por entero el sector parcelado, y la mayoría de ellas obedecen a otro tipo de razones. La consecuencia de este predominio de las calles rectas perpendiculares fue la existencia de manzanas excesivamente alargadas, de tipo rectangular, y demasiado estrechas, delimitadas por un número grande de calles también de poca anchura, unos ocho metros. La ausencia de calles transversales supuso un parcelario desconectado entre sí. La única calle que podría interrelacionar las diversas manzanas era la del Marqués de la Valdavia. Las escasas calles transversales trazadas aparecieron por diferentes motivos. El crecimiento urbano en todo el sector volvió a reproducir la estrategia de retención de suelo antes señalada con respecto a las fincas que permanecían sin ocupar entre el casco urbano y las nuevas áreas residenciales. En el interior de estos dos parajes volvió a suceder lo mismo. El crecimiento urbano iniciado en la finca de Vicente Muños Martín, apoyado en la calle Marqués de la Valdavia (nueva carretera de Colmenar) se propagó fundamentalmente hacia el sur, hacia el arroyo de las Charcas, ocupándose progresivamente las fincas más próximas al mismo. Sin embargo quedaron sin ocupar las fincas situadas sobre el eje de comunicación principal en dirección hacia el casco urbano. Estas fincas no comenzarán a parcelarse hasta finales de los años sesenta y comienzos de los setenta y cuando lo hicieron la forma de llevarse a cabo fue radicalmente diferente: las fincas fueron vendidas a empresas promotoras que no las parcelaron sino que sobre el total de su superficie levantaron promociones de mucho mayor tamaño que las aparecidas en el resto del sector. En estas promociones se conservaba fielmente la forma y tamaño de la antigua finca. Hoy una parte considerable de las pocas calles paralelas a la carretera de Colmenar no son más que las lindes de estas fincas.

El ritmo de construcción de los solares se caracteriza por la rapidez de la ocupación. En los dos primeros periodos considerados, la segunda mitad de los años cincuenta y los años comprendidos entre 1960 y 1965, se conceden el 65% de todas las licencias. El último periodo de importancia fue el de 1969-1971, con el 20% de las licencias. A partir de 1970 el ritmo decrece claramente, ya que desde ese año hasta 1982 sólo se conceden el 15% de las licencias.

En cuanto al tipo de promoción y agentes, aunque predominan por su número los pequeños promotores, el 85% de todos los promotores, su número corresponde con el total de viviendas que construyen, pues solo aportan el 44% de las mismas; en cambio el 15% restante de los promotores, entre los que se incluye uno responsable de una promoción de

mas de 100 viviendas. levanta el 56% de las viviendas. Hay pues un peso específico importante de la mediana promoción que por otro lado tiene una localización muy significativa por cuanto se centra en aquellas fincas que permanecieron sin edificar durante los años sesenta a lo largo de la carretera de Colmenar, y en las parcelas que aún quedaban por edificar en la segunda mitad de los años setenta junto al arroyo de las Charcas Su urbanización, saneamiento del mismo, así como su conversión en uno de los ejes más importantes de Alcobendas, el paseo de la Chopera, va a posibilitar la ocupación de estos últimos solares, aunque con un tipo de promoción y de viviendas bien diferentes de la calidad del resto de las actuaciones en el sector. Por último el tipo de agente dominante, sobre todo hasta finales de los años sesenta es el pequeño promotor individual que actúa una o dos veces de una manera, por tanto, puntual.

Las empresas promotoras representan el 25% de las licencias y el 18% de los promotores, pero tienen una mayor importancia que la que reflejan estas cifras por cuanto son las responsables de las mayores actuaciones en número de viviendas (147).

Al margen de estas dos grandes zonas situadas al norte y al sur de los dos ejes fundamentales de comunicación, la calle de la Constitución y la del Marqués de la Valdavia, antigua y nueva carretera de Colmenar Viejo, que han dirigido la expansión urbana del municipio hacia el NW, el crecimiento urbano se localizó en otras dos zonas, donde adquirió características bien distintas.

Anteriormente se había señalado que en el Noroeste de Alcobendas la expansión urbana respondía al sistema del crecimiento a saltos. En efecto, entre los dos ejes paralelos señalados existían una serie de fincas que gozaban, por lo tanto, de una localización privilegiada. Eran fincas próximas al casco urbano, situadas en la prolongación natural de dos de las principales calles del municipio. Estas fincas fueron retenidas durante la mayor parte de la década de los años sesenta mientras que se parcelaban y poblaban los parajes cercanos de Valdepalitos, Las Eras y Arroyo de las Charcas. Pues bien, a finales de esa década y comienzos de los años setenta va a comenzar su transformación en suelo urbano. Este proceso se va a realizar, además, de forma completamente distinta al seguido por las zonas vecinas. Por regla general las fincas no se van a parcelar en su interior sino que en cada una de ellas, o en varias agrupadas, se van a levantar promociones de considerable tamaño, por empresas promotoras o potentes constructores. El parcelario actual recoge claramente la forma y los límites de esas fincas, pero su interior se organiza de modo muy diferente a base de grandes bloques de 4 o 5 plantas multifamiliares abiertos o adosados, ocupando la totalidad de la finca o dejando incluso patios y espacios verdes.

En esta zona el crecimiento urbano se va a centrar en dos sectores bien diferenciados. Por un lado en todas aquellas fincas situadas entre las calles de la Constitución y Marqués de la Valdavia, pertenecientes a los antiguos parajes de Barragana y parte de las Eras de Arriba, y en segundo lugar, al norte de la calle de la Constitución, en dos grandes fincas situadas entre ella y el antiguo camino de La Zaporra, hoy calle del Fuego (fig. 1, número 11-17)

El primer sector, con una extensión de 5 hectáreas, estaba dividido en catorce fincas. Su tamaño era reducido en líneas generales ya que solo una de ellas superaba una hectárea, mientras que doce no alcanzaban siquiera la media hectárea. La forma de las fincas, delimitada por las dos calles indicadas, era aproximadamente rectangular; esta regularidad favoreció claramente su ocupación y ha quedado impresa en el parcelario actual. La propiedad, por su parte, se encontraba repartida ya que ningún propietario poseía en el sector más de una finca.

La transformación de las fincas en suelo urbano se realizó de dos maneras. En primer lugar cuando tenía el suficiente tamaño para permitir el tipo de promoción que se quería realizar, la finca se vendía a la empresa constructora, y ésta tras la concesión de la licencia o licencias necesarias levantaba la promoción, en una o varias fases, sobre la base de la misma. En este mecanismo la antigua forma de la finca se reflejaba claramente en el parcelario actual puesto que las dos lindes transversales se convertían en calles. En segundo lugar, en el caso de promociones que necesitaban más de una finca por su extensión se procedió a la compra sucesiva de las mismas y tras su agrupamiento, a su posterior construcción. En estos casos las antiguas lindes de separación de fincas o se han perdido en el proceso de homogeneización del espacio realizado por los promotores o ha tenido una cierta incidencia en el parcelario actual al suponer en algunos casos los límites de las distintas fases en las que se levanta la urbanización.

El ritmo de ocupación de la zona se caracteriza por la fuerte concentración de las construcciones en los primeros años de la década de los setenta. Así, teniendo en cuenta el número de licencias concedidas se destaca el hecho de que el 44% de las mismas se concede entre los años 1969 y 1971, seguidas del período 1966-1968 con el 27%. Prácticamente se puede hablar de una concentración de las construcciones en estos dos períodos, y sobre todo desde 1968 a 1971, pues en esos 4 años se concede el 64% de todas las licencias.

Sin embargo la primera actuación que se produce en la zona se remonta a la segunda mitad de la década de los años cincuenta y en concreto a los años 1958 y 1959. Se trata de la parcelación realizada en la finca de Vicente Muñoz Martín en el paraje de la "Barragueda".

Los criterios de la parcelación fueron muy simples, se trazaban tres calles centrales paralelas a los dos grandes ejes viarios existentes, con lo que se delimitaban tres manzanas alargadas. El total de solares obtenidos en la operación alcanzaban la cifra de quince, con un reparto de cinco por manzana. Tanto el tamaño de las manzanas como el de las parcelas era muy reducido ⁽¹⁴⁹⁾, siendo destinadas para viviendas unifamiliares. En el parcelario actual se conserva plenamente la forma y límite de la antigua finca, así sus dos lindes transversales a la calle Constitución y Marqués de la Valdavia son actualmente las calles Príncipe y Primero de Mayo. En los años sesenta se produjeron otras dos actuaciones centradas en las fincas de Juana Muñoz Álvarez y Eleuterio Álvarez García. En ambas fincas la parcelación se realizó de forma similar, se trazaba una calle perpendicular a los dos grandes ejes viarios existentes y posteriormente se procedía a la edificación de la promoción colocando el fondo de la misma sobre la linde opuesta, con lo que se trasladaba el problema de completar la manzana al propietario de la finca limítrofe. Sobre la finca de Juana Muñoz Álvarez se levantó un edificio de forma irregular de 75 viviendas en 1968, para lo que se solicitó la correspondiente licencia en 1967; en la finca de Eleuterio Álvarez García la promoción estaba formada por un edificio de 30 viviendas.

Sin embargo las parcelaciones más importantes se realizaron a finales de los años sesenta y comienzos de los setenta.

Destaca en primer lugar la llevada a cabo en las fincas situadas entre la calle de la Constitución y la de Pablo Picasso, un antiguo camino rural paralelo a los dos grandes ejes viarios existentes. Sobre estos terrenos, repartidos entre cuatro pequeñas fincas pertenecientes a otros cuatro propietarios, se levantó en dos fases a lo largo de los años setenta una gran promoción de 24 edificios y 369 viviendas, una de las mayores actuaciones llevadas a cabo en Alcobendas. Aunque figura como promotor en algunas fuentes el constructor Miguel Vila, sabemos por la documentación conservada en el Ayuntamiento de Alcobendas que fue la empresa MARCANTE S.A. ⁽¹⁵⁰⁾ la responsable de la misma. Para ello procedió a la agrupación de las cuatro fincas, y una vez que disponía del terreno suficiente comenzó la edificación a partir de la calle de Orense, límite del antiguo casco urbano hacia el NW, apoyándose en la calle de la Constitución y en el camino rural, convertido rápidamente en la calle de Pablo Picasso (antes calle de Calvo Sotelo). La construcción de la primera fase fue bastante rápida ya que entre 1969 y 1970 se edificaron los 18 edificios que la formaban; la segunda fase, en cambio, no terminó de edificarse hasta 1979. Esta urbanización presenta uno de los mayores grados de ocupación del suelo en Alcobendas; prácticamente la totalidad de las cuatro antiguas fincas fueron macizadas por los 24 bloques, adosados, en una tipología clásica de manzana cerrada con una de las mayores densidades de población por hectárea de Alcobendas. En el parcelario lo único que recuerda la

organización rural del espacio es una línea que hoy supone el límite entre la primera y la segunda fase, así como la actual calle de Pablo Picasso, que era un antiguo camino rural desde su salida del antiguo casco urbano.

En 1967 comienza la parcelación de la finca más importante de toda esta zona. La finca, que pertenecía a Ángel Buena Oria, en dicho año pasó a manos del parcelador Juan Ruiz Ramírez y al año siguiente, 1968, comienza su ocupación.

Sobre esta finca y la cercana de Bernardo Alonso García se van a levantar dos grandes promociones unitarias de viviendas: la realizada por la empresa TEBICON S.A., que construyó un total de 14 edificios y 304 viviendas, y la llevada a cabo por la empresa ARJA, con un total de 7 edificios y 124 viviendas. La parcelación consistió en el trazado de una calle perpendicular a las calles Constitución y Marqués de la Valdavia, que dividía la finca en dos partes. En la mitad occidental, la más alejada del casco urbano, la empresa ARJA levantó su promoción formada por dos grandes bloques alargados, paralelos a la calle creada y la Avenida de España, cuyo trazado aprovechó en este sector la línea occidental de la finca, compuesta por tres y cuatro edificios adosados. La mitad oriental de la finca fue ocupada por la empresa TEBICON S.A. En ella, y con una tipología de edificación diferente a la anterior, la citada empresa construyó trece edificios adosados formando una amplia manzana cerrada con un patio interior. El límite oriental de la finca fue, así mismo, convertido en la actual calle del Gobernador.

Esta empresa también fue la responsable de la ocupación de la vecina finca de Bernardo Alonso García. La finca tenía un tamaño muy reducido y una forma rectangular muy alargada entre las calles de la Constitución y Marqués de la Valdavia. El criterio de parcelación fue elemental. Aprovechando las dos calles citadas, así como las ya trazadas de el Gobernador, por la misma promotora, y la de Gómez Oria, trazada desde 1967, año en el que se produce la ocupación de la finca de Eleuterio Álvarez García, ambas antiguas lindes, se edificó un bloque, que ocupaba por entero la finca, compuesto por 6 edificios adosados con un total de 73 viviendas.

Por último, también en los mismos años que en el caso anterior, se procedió a la ocupación y parcelación de la finca de Encarnación Rodríguez Méndez. La encargada de la parcelación y construcción fue la inmobiliaria SACONIA, que levantó tras las correspondientes licencias de construcción -solicitó nada menos que ocho licencias entre 1968 y 1970- un total de 22 edificios y 212 viviendas. La parcelación consistió en el trazado de una calle central, actual calle de Nemesio Castro, que delimitaba dos grandes manzanas cerradas. Cada una estaba compuesta por 12 y 10 edificios adosados que dejaban entre ellos

un jardín interior propiedad de la comunidad de propietarios

La segunda gran zona ocupada en el ensanche noroeste de Alcobendas a finales de los años sesenta y comienzos de los setenta, es decir una vez aprobado el Plan General que calificaba esta zona como urbana y de ensanche, con la consiguiente revalorización de las fincas tras la política de retención seguida a lo largo de toda la década de los años sesenta, fue la comprendida entre la carretera de Colmenar y el Antiguo camino de la Zaporra (número 113). En concreto el crecimiento urbano se centró en las dos fincas de mayor tamaño del paraje "Las Eras de Arriba". Estas dos fincas de más de 1 hectárea cada una pertenecían a dos de los mayores propietarios de fincas rústicas de Alcobendas Vicente Aguado Perdiguero y Antonio Méndez García. Su localización era absolutamente privilegiada ya que se situaban junto al antiguo casco urbano de Alcobendas con el que tenían una fácil y directa comunicación al apoyarse en las carreteras de Colmenar y el camino de la Zaporra, que se dirigían hasta la misma plaza del Ayuntamiento. Sin embargo desde el inicio del crecimiento urbano en Alcobendas en la segunda mitad de los años cincuenta hasta comienzos de los años setenta permanecieron sin edificar, en una clara estrategia de retención por parte de sus propietarios, en contraste con las fincas vecinas, tanto las situadas en el paraje de las Eras de Arriba, como en Valdepalitos, que desde esos años fueron parceladas y edificadas.

La parcelación conjunta de las dos fincas consistió en primer lugar en la prolongación de las calles de Segovia y Valladolid que organizaban el espacio urbano creado en los años anteriores al norte del camino de la Zaporra. La calle Segovia aprovechó la linde occidental de ambas fincas y constituye uno de los límites de la parcelación, la calle de Valladolid, en cambio, atravesaba las dos fincas hasta la calle de la Constitución dividiéndolas en dos sectores bien diferentes. En el sector situado entre la prolongación de la calle Segovia, hoy calle Concilio y la calle de Valladolid, hoy Isabel Rosillo, se levantaron dos grandes promociones, una por la empresa constructora y promotora LEBRUSAN SA y otra por la empresa Segurado Construcciones (SAMPESA); entre ambas construyeron 31 edificios y un total de 686 viviendas. En ambos casos la tipología edificatoria fue la de edificación cerrada, o manzana cerrada con patio interior. El interés primordial de ambos promotores fue el aprovechamiento del máximo espacio posible edificable, por ello las dos promociones se adaptan plenamente a la forma irregular de ambas fincas, y lo que es más importante siguieron la norma ya habitual de situar el fondo de las edificaciones sobre la linde de separación de ambas fincas con lo que se obliga al propietario de la finca vecina a completar la manzana, en una clara estrategia de utilizar el mayor espacio posible para la edificación. La consecuencia es la existencia de una desmesurada manzana formada por las dos promociones con graves problemas de congestión y déficit de equipamientos por la

fuerte densidad residencial.

En la segunda mitad de la finca, situada entre la calle Valladolid, denominada en este tramo calle Isabel Rosillo, y el límite del antiguo casco urbano la parcelación fue diferente aunque respondiendo al mismo criterio de lograr el mayor espacio posible para la edificación. En este sector la parcelación consistió en el trazado de una nueva calle, paralela a la anterior, que conectaba el camino de la Zaporra con la calle de la Constitución, anteriormente camino de Colmenar Viejo, esta calle tomó el nombre de uno de los dos antiguos propietarios de las fincas: Antonio Méndez García. Una vez trazada la calle quedaron delimitadas dos manzanas, la primera entre las calles de Isabel Rosillo y Antonio Méndez y, la segunda, entre ésta y el límite del casco urbano, ubicado sobre la linde la finca completando así la manzana ya iniciada. en esta parte de la parcelación se produjo la promoción de ICECASA un total de 86 viviendas repartidas en dos grandes bloques alargados en el sentido de las calles trazadas (ver número 11-22)

El ritmo de ocupación de estas dos fincas se caracteriza por mostrar las diferencias existentes entre ambas. La ocupación comenzó antes en la finca de Antonio Méndez García, en ella la mayor parte de los edificios se levantaron en los años 1967 y 1968, mientras que los 19 edificios de la promoción de Seguro Construcciones (SAMPESA) lo hicieron en 1970, y la promoción de ICECASA en 1971 y 1972.

El parcelario actual refleja claramente el tamaño y forma de la dos fincas rústicas. Sus lindes hoy en día se han transformado en calles, salvo la de separación de ambas fincas que ha permanecido como límite de parcelas de las promociones de LEBRUSAN y Seguro Construcciones.

Por último y para el conjunto del sector estudiado, es decir aquellas fincas situadas entre las calles de la Constitución y Marqués de Valdivia, así como para las dos fincas del paraje de "Las Eras de Arriba", se debe destacar dos hechos importantes. En primer lugar que en la mayoría de los casos la transformación del suelo se realizó mediante el simple mecanismo de la licencia de construcción. En este sentido habría que diferenciar entre aquellas promociones para las que se solicitó una o dos licencias tan sólo y las promociones en las que se llegaron a solicitar un número considerable de licencias. Por regla general la diferencia respondía al distinto tamaño de la promoción ya que en las grandes promociones se solicitaba una licencia por cada fase que se pretendía construir. La segunda cuestión importante hace referencia al tipo de agente que interviene en el proceso de producción de suelo urbano. Esta zona de Alcobendas, que en el capítulo de la promoción inmobiliaria se la ha denominado como "Ensanche D" posee los porcentajes más elevados de todos los sectores

del ensanche en cuanto al papel de las sociedades inmobiliarias. La practica totalidad de las promociones de más de 100 viviendas son responsabilidad de este tipo de agente, y este es un dato importante ya que este tipo de promoción aporta nada menos que el 82% de las viviendas de la zona. Por otra parte y a una escala mayor el peso de esta zona en cuanto al numero de viviendas es respetable ya que el 25% de las viviendas de Alcobendas a excepción del núcleo de la Moraleja, se localizan en esta pequeña zona de una extensión algo superior a 8 hectáreas. Estas empresas promotoras suponen el 55% de toda la promoción y nada menos que el 81% de las licencias, cifras que demuestran su importancia, solo superadas por las nuevas zonas residenciales creadas fuera del ensanche donde se van a alcanzar valores superiores al 90% tanto en el número de promociones como en el de licencias y viviendas. Por otra parte este peso de las empresas promotoras va a poner de manifiesto la dependencia del espacio urbano de una serie de agentes extraños al municipio. La mayor parte de las sociedades inmobiliarias: SACONIA, URCONSA, ICECASA, SAMPESA, LEBRUSAN, URBALAR, ARJA etc. tienen su sede en Madrid y actúan, además, indistintamente tanto en la capital como en un buen número de municipios del Area Metropolitana.

312. El mecanismo de las parcelaciones en San Sebastián de los Reyes.

a) El crecimiento urbano al norte de San Sebastián de los Reyes.

Constituye una de las zonas de menor crecimiento urbano en este municipio. Su eje central es la antigua carretera de Francia, actualmente calle Real, que atravesaba todo el pueblo de sur a norte. Junto al papel importante de esta carretera, el crecimiento urbano también se apoyó en otros dos caminos que partían de la anterior dirigiéndose a sendos parajes situados en el término municipal. Por un lado el camino de la Cuesta de las Vacas, que en su primer tramo se convertiría en la calle de la Estafeta, y en segundo lugar el camino de la Cuesta del Plantío, también aprovechado como calle, la de Hontanillas, en su primer tramo. A lo largo de estos tres ejes y teniendo como límite septentrional una antigua cañada, de gran importancia porque constituye desde comienzos de los años setenta el límite del área urbanizada, la expansión urbana va a ocupar un total de ocho fincas, parcial o totalmente, con una superficie total aproximada de algo más de 2 hectáreas (/ 5 . . numero 111-21).

El escaso crecimiento urbano llevado a cabo en esta dirección tiene una explicación muy clara. Por un lado, al oeste de la antigua carretera nacional se situaban los terrenos del Ministerio del Ejército; las instalaciones en concreto de la Marina, que impedían la

expansion urbana en la zona, por otro lado al este de la carretera aparecia el cementerio de San Sebastián de los Reyes que también actuó como freno a dicha expansión. Por si fuera poco, tras esas instalaciones de la Marina y el cementerio se localizaban los dos poligonos industriales del municipio, el Norte y el Sur, que tenían con respecto al crecimiento urbano el mismo efecto limitador.

La estructura de la propiedad se caracterizaba por su reparto, ocho propietarios con una finca cada uno. El tamaño de las fincas era en general reducido, siete fincas tenían menos de 0,5 hectáreas. Sin embargo destacaba por encima de todas la de José Gonzalez Hernández, que por si sola era muy superior al conjunto de las siete restantes. Pero la proximidad del cementerio ha dificultado su ocupación y hoy en día sólo aparece ocupada en su extensión meridional, la zona más alejada del cementerio (151).

La característica fundamental del proceso de parcelación en las fincas es el mantenimiento prácticamente intacto de la estructura rural preexistente tanto en lo que se refiere a la infraestructura viaria como a la forma, tamaño y límites de las fincas.

En efecto, los caminos rurales han sido transformados en calles comenzando por la propia carretera antigua de Francia, hoy calle Real. El camino de las Cuestas de las Vacas y el de la Cuesta del Plantío son hoy las calles de Estafeta y de Hontanillas, así mismo también fueron caminos rurales las calles de Juan Olivares y la de Ronda. Por otra parte la antigua cañada que limitaba todas estas fincas septentrionalmente también fue convertida en calle constituyendo hoy en día la Avenida de los Reyes Católicos y la calle del Doctor Fleming.

La influencia del tamaño y forma de las antiguas fincas en el parcelario actual es, así mismo, bastante clara. La forma y tamaño de las manzanas recuerdan plenamente las antiguas fincas. El pequeño tamaño de éstas dificultaba su parcelación interior por lo que el parcelador optó por dividir las directamente en una serie de manzanas sin organizar su interior.

Este es el caso de la manzana comprendida entre las calles Estafeta, Avenida de la Plaza de Toros y Real. Los 2.771 m² de la manzana responden exactamente al tamaño y a la misma forma triangular de la finca rústica. Esta aparecia ya, en parte, ocupada a principios de los años sesenta pero con un uso radicalmente distinto del actual. La mayor parte de su superficie se la repartían entre dos propietarios: Narciso Guadalix Verduras, uno de los mayores propietarios de tierras del municipio y González Cristóbal S.L., propietario de una importante línea de transporte que tenía sus cocheras en una cercana manzana. En ambos casos se trataba de una ocupación extensiva del espacio ya que en el primer caso sólo se

ocupaba el 5.9% de la parcela, mientras que en el caso de Gonzalez Cristobal se trataba de un edificio de una planta con uso de almacén y cochera. En la segunda mitad de la década de los años setenta la situación va a cambiar por completo. Primeramente se levantarán sobre los solares que aún permanecían sin ocupar promociones importantes de viviendas de un solo edificio de cinco plantas o incluso de varios edificios de esa altura, promociones como las de la Inmobiliaria San Beda SA, o las de Antonio Lobo Prieto, FERLAN SA, Inmuebles Luxor SA y Pedro del Campo Pérez.

En segundo lugar los dos antiguos propietarios ante la revalorización que se había llevado a cabo en estos años, y más en esta zona, próxima al núcleo urbano y sobre el eje principal de San Sebastián de los Reyes, se van a plantear el cambio de uso de sus propiedades y como consecuencia, ambos promueven en sus grandes parcelas varias promociones de importancia por el volumen de viviendas que representan (Fig. número III-1).

Otra caso de coincidencia de la actual manzana con la antigua finca es el representado por la propiedad de Gabriel Olivares Padin. La finca sirvió de base para que la Inmobiliaria Los Almenros SA construyese cuatro edificios con un total de 64 viviendas (Fig. número III-2).

Un caso diferente que tiene su reflejo en el actual parcelario es el de las fincas de Maria Cruz Frutos Colmenar y Agustín Sanz Frutos. La perteneciente a este último propietario fue la primera en transformarse en suelo urbano. Así en 1965 Antonio Lázaro Ferreira ocupó la totalidad de la finca, 3.240 metros cuadrados, construyendo un edificio de una planta para almacén. La ocupación siguió un criterio elemental: el frente del edificio daba al camino de la cuesta del Plantío, transformado en calle de Hontanillas, y el fondo de la parcela, al igual que sus laterales, coincidían con las lindes de separación de las fincas. Este mismo criterio fue el seguido en la primera finca mencionada, con la salvedad de que en ella se reprodujeron varias actuaciones a lo largo de los años, aunque llevadas a cabo por el mismo agente, González Cristóbal SL. La primera de esas promociones data de 1966, año de concesión de la licencia, aunque la edificación se retrasó hasta finales de los años sesenta. Se trataba de una superficie de 1.264 m² destinados a albergar las cocheras de su empresa de transporte. Años más tarde, en 1969, solicitó y le fue concedida la licencia para levantar una promoción compuesta de cuatro edificios con un total de 51 viviendas, con lo que se terminaba de ocupar plenamente la antigua finca. Como en el caso anterior el frente de las edificaciones daba a la calle Hontanillas y en este caso también a la calle Real Vieja, mientras que el fondo se colocaba sobre la linde de separación de la finca vecina de Agustín Jiménez Olivares.

Por otro lado las nuevas edificaciones se adosaron a la de Antonio Lázaro Ferreira, con lo que la linde de separación entre ambas fincas hoy ha permanecido como límite de parcela dentro de una manzana (fig. número III-20).

Existen además dos casos en los que la primitiva finca sufrió una elemental parcelación de su interior. Se trata de las fincas de Catalina Sanz Cabrero y la de Manuel Esteban López; en ellas se trazó una pequeña calle central, hoy travesía de Hontanillas y calle de Santurce respectivamente, que delimitaba dos manzanas de reducido tamaño por la propia pequeñez de la finca parcelada. Estas dos manzanas se apoyaban en la carretera o caminos preexistentes, como sucedió con el segundo caso, o bien se aprovechaba alguna linde de otra finca ya construida con lo que terminaba de completar la manzana ya iniciada (fig. número III-21).

Por último destaca en este sector de San Sebastián de los Reyes la presencia de una gran finca de más de 3 hectáreas, perteneciente a José González Hernández. El crecimiento urbano en esta finca se vio frenado por la cercanía del cementerio a pesar de su inmejorable posición, próxima al núcleo urbano, y a su gran accesibilidad al situarse entre la antigua y la nueva carretera de Francia. Actualmente sólo se localizan en ellas tres actuaciones que ocupan un total de 10.342 m². El crecimiento urbano se ha centrado en el sector más próximo al casco urbano, apoyándose en las calles Real y Doctor Fleming. La primera actuación, la más reducida pues sólo abarcaba 528 m², se produjo en la primera mitad de los años sesenta y consistió en la construcción de dos edificios de cinco plantas en la esquina de las calles Real y Doctor Fleming. Años más tarde, en 1968, pero ya no con un uso residencial, Gregorio Frutos Colmenar construyó un vivero al este de la finca, en las proximidades de la nueva carretera nacional N-I, que tenía una superficie de 5.918 m². Sin embargo la actuación más importante fue la llevada a cabo por Joaquín Cobo Cano, que tras serle concedida la licencia correspondiente en 1970 levantó sobre una extensión de 3.890 m² de la finca una gran promoción de cuatro edificios en forma de bloque abiertos, de cinco plantas, con un total de 108 viviendas (fig. número III-22).

La promoción inmobiliaria se caracteriza en toda esta zona por dos aspectos: en primer lugar el tipo de promoción dominante es la gran y mediana promoción. La mayoría de las viviendas de la zona se han construido en promociones superiores a las 25 viviendas. En segundo lugar predominan dos tipos de agentes y ambos de fuera del municipio: los promotores constructores individuales como Joaquín Cobo Cano y las empresas promotoras, sociedades inmobiliarias, constructoras de mayor o menor importancia como Inmobiliaria Los Almendros, Inmobiliaria San Bada SA, Construcciones Torija SA, DOGSA, González

Cristóbal SL, etc.

Este tipo de promoción y de agentes era el lógico en el contexto físico en el que se localizaban sus actuaciones: una zona situada en las cercanías del antiguo núcleo urbano, muy bien comunicada por la presencia de la carretera antigua de Francia, hoy calle Real, y bien organizada internamente por una numerosa red de caminos, y por fin con un tamaño lo suficientemente amplio y apropiado para el tipo de promoción mediano y grande usual en este tipo de agentes. Por otra parte la zona se había revalorizado mucho a lo largo de los años y difícilmente otro tipo de agentes hubiesen tenido la capacidad financiera para llevar a cabo la promoción.

b) El crecimiento urbano hacia el este. La extensión de San Sebastián de los Reyes hacia la carretera nacional N-1 a Francia.

La característica esencial de esta zona es que su parcelación y ocupación se realizó aprovechando claramente la prolongación de las calles del inmediato casco urbano. Los caminos rurales que la atravesaban y que no eran más que la prolongación de un buen número de calles del casco vertebraban un espacio periurbano de poca extensión, algo menos de 4 hectáreas, pero muy repartido entre catorce fincas de reducido tamaño. Sólo una finca, la de Agustín Jiménez Olivares tenía una cierta importancia al superar la hectárea y fue sin duda alguna la finca que sufrió la parcelación más importante.

La propiedad, por su parte, se encontraba muy repartida, con un total de catorce propietarios, lo que suponía una media de 0,28 hectáreas por propietario (152).

El crecimiento urbano se inició en las fincas situadas en las proximidades del antiguo camino de Moscatelar, actualmente calle de la Pasarela. En la segunda mitad de los años cincuenta comenzó la ocupación de la finca de Encarnación Gómez Gadea. La finca, con una extensión de 0,5 hectáreas, era una de las más grandes de la zona. Los primeros edificios aprovecharon claramente la infraestructura viaria preexistente. Delimitaban la finca el camino del Moscatelar y la calle de Real Vieja que en esos años representaba el límite del casco urbano. La ocupación consistió en la construcción de cuatro pequeños solares, de menos de 200 m², a partir del camino de Moscatelar y a lo largo de la calle Real Vieja, hasta alcanzar la linde de separación con la finca vecina. El resto fue ocupado años más tarde, en la segunda mitad de los años sesenta, y de forma bien diferente, puesto que las dos promotoras que intervinieron en el proceso procedieron a la parcelación de lo que quedaba libre de la finca. La parcelación consistió en el trazado de dos calles centrales de poca anchura: calles de Doña Petra Prada y de Doña Ana de Tomás que delimitaban tres manzanas

de tamaño reducido, unos 350 m², que fueron divididas en dos o tres solares. En ellos levantaron dos promociones de 60 y 48 viviendas con un total de 8 edificios. Lo más interesante, como consecuencia de la falta de homogeneidad en la ocupación de la finca, es el carácter claramente irregular y caótico del parcelario actual. Las calles trazadas eran verdaderos callejones sin salida y los nuevos edificios se adosaron a las edificaciones realizadas en la segunda mitad de los años cincuenta. Por otra parte al construir el fondo de las parcelas sobre la línea de separación con la finca limitrofe se imponía al propietario de ésta el problema de completar una manzana que presentaba ya una forma irregular.

También a finales de los cincuenta y comienzos de los sesenta se inicia la parcelación de fincas rústicas al norte del camino del Moscatelar. Sin embargo en este pequeño sector, el tamaño de las fincas era mucho menor, su forma bastante irregular, lo que se ha reflejado en el parcelario actual. La primera finca en parcelarse fue la perteneciente a la Hermandad Sindical de San Sebastián de los Reyes. La finca fue dividida en seis parcelas de tamaños diferentes aunque predominaban las inferiores a 150 m², y ocupaba desde finales de los cincuenta hasta 1979, año en el que se contruyó el último edificio. Un sentido distinto tuvo la transformación de la finca situada entre el camino del Moscatelar y la actual calle de Cristóbal Colón; en esta finca y en 1967 el propietario, la empresa Hermanos del Campo S.L., procedió a su división en 9 pequeñas parcelas de tamaño inferior a los 200 m². Sobre estos nuevos solares esta empresa levantó nueve viviendas unifamiliares de dos plantas. La forma y tamaño de la antigua finca se refleja claramente en el parcelario. La manzana actual tiene su misma forma y tamaño y los límites son los dos antiguos caminos rurales que la delimitaban, convertidos hoy en calles (Fig. 2.7 número 111-24).

Es en los años setenta, sobre todo a partir de 1973, cuando se van a producir las parcelaciones más importantes. En todas ellas destaca el hecho de que los responsables de las mismas serán empresas promotoras que levantarán promociones de grande o mediano tamaño, a diferencia de las actuaciones anteriores donde la pequeña promoción y los pequeños promotores individuales dominan plenamente.

En estas parcelaciones también se va a producir una adaptación plena al antiguo tamaño, forma de las fincas como a las redes de caminos preexistentes. La parcelación se realizará de dos maneras. En primer lugar, sobre todo en las fincas de menor tamaño, se procederá al levantamiento de la promoción ocupando el mayor espacio posible de la finca. Las promociones de Leal Elizarán S.A. o de LEBRUSAN responden a estas características con la diferencia de que en la segunda se procedió a un agrupamiento previo de seis pequeñas fincas para conseguir la superficie suficiente para el tamaño de la promoción. En ambos casos el grado de ocupación de las fincas fue elevadísimo, llegando a obtenerse índices de

ocupación de hasta 100% de la finca ya que las construcciones se apoyaron sobre las propias lindes para completar las manzanas ya iniciadas en la parcelación y ocupación de las fincas vecinas (ver número III-24).

El segundo sistema de parcelación se localiza en la finca de Agustín Jiménez Olivares y se explica sobre todo por el considerable tamaño de la finca. El parcelario actual refleja el tamaño y la forma trapezoidal de la finca. La parcelación realizada por INTEDISA, consistió en el trazado de una calle central, la actual calle de Juan Bertocini, que separaba dos manzanas alargadas desde la calle Real Vieja hasta la carretera N-I; los otros dos límites de las fincas, dos lindes, tuvieron un futuro distinto: mientras la meridional se convirtió en calle, la otra ha permanecido como límite de parcela dentro de una manzana, como consecuencia de la parcelación de la finca vecina en la que se colocó el fondo de las edificaciones sobre la propia linde para obtener una mayor superficie edificable (ver número III-22).

En estas dos manzanas se levantó la promoción de la empresa INTEDISA, con un total de 13 edificios de 5 plantas adosados con un total de 207 viviendas.

El mecanismo utilizado tanto en este caso como en el resto fue la simple concesión de la licencia de obra nueva correspondiente por parte del Ayuntamiento.

c) El crecimiento urbano hacia el sur. La configuración de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes.

La zona comprendida entre el antiguo casco urbano y el límite municipal de Alcobendas constituye junto con el crecimiento urbano al oeste, las dos principales direcciones de expansión de San Sebastián de los Reyes. En cierta manera era lógico que fuera así ya que el resto de las posibles zonas de expansión presentaban importantes dificultades para ello. Por un lado el crecimiento al este chocaba con la nueva carretera nacional N-I, que representaba una auténtica barrera que cortaba la expansión lógica del antiguo pueblo apoyado en los caminos rurales. El crecimiento en esta zona se limitó a ocupar las pocas fincas que se encontraban entre el límite del pueblo y la nueva carretera. En cuanto a la expansión hacia el norte, a lo largo de la antigua carretera de Francia las dificultades consistían, como ya se ha señalado anteriormente, en la presencia de las instalaciones del antiguo Ministerio de Marina, además del cementerio de San Sebastián de los Reyes. Por lo tanto las dos únicas direcciones posibles eran la expansión al Oeste y la dirección sur, hacia el vecino municipio de Alcobendas.

La expansión urbana en esta dirección contó, al igual que sucedía en Alcobendas, con una infraestructura viaria rural que jugó un papel de primer orden en el proceso de urbanización.

Evidentemente el eje fundamental lo constituía la antigua carretera de Francia que atravesaba ambos pueblos pero también tuvo una gran importancia el camino rural que más al oeste y paralelamente a la antigua carretera se dirigía desde Alcobendas a San Sebastián de los Reyes.

La consecuencia del crecimiento urbano en la misma dirección pero en diferente sentido en ambos municipios fue la unión física de ambos, lograda prácticamente a finales de los años sesenta. Sin embargo existen profundas diferencias entre ellos por lo que respecta a la forma en la que se ha producido el crecimiento urbano.

En principio es diferente el papel que ha jugado en el proceso de urbanización la carretera antigua de Francia y el camino rural de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes. En Alcobendas desde la segunda mitad de los años cincuenta se produce la ocupación de los solares obtenidos con la parcelación de la finca de Antonio Silva de Castro, alcanzándose en 1965 el límite municipal de San Sebastián de los Reyes mediante la edificación sucesiva de los mismos a lo largo de la antigua carretera de Francia. Años más tarde la colonia de la Paz acabaría por ocupar todo el espacio situado entre ambos ejes viarios. El camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes ha jugado en esta zona, en Alcobendas, más que un papel activo como director del crecimiento, un simple papel pasivo al actuar sólo de límite a la expansión urbana que procedía de la carretera antigua de Francia.

En San Sebastián de los Reyes no sucedió lo mismo. El camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes fue desde finales de los años cincuenta hasta comienzos de los años setenta el eje fundamental que guió la expansión urbana hacia el sur. A sus lados surgieron las primeras parcelaciones de fincas rústicas y las primeras edificaciones. A partir de él la onda del crecimiento urbano progresó hacia el oeste y sobre todo hacia el este, en busca de la carretera antigua de Francia. El único lugar donde a lo largo de los años sesenta tuvo un papel activo dicha carretera fue en el paraje del cerro de la Horca, en las fincas más próximas al antiguo casco urbano. Sin embargo estas parcelaciones eran mucho menos importantes por su número y los edificios construidos que los que tuvieron lugar a lo largo del camino citado.

La explicación a este fenómeno nos lleva a señalar una de las características fundamentales del proceso de producción de suelo urbano en esta zona de San Sebastián de

los Reyes: la estrategia de retención de fincas rústicas y el crecimiento a saltos como consecuencia de ello. El mecanismo de retención de suelo se localizó sobre todo en las fincas más cercanas a la antigua carretera de Francia en el paraje de "El Barrillero". Estas fincas fueron ocupadas años más tarde, sobre todo desde 1973, cuando ya se había formado la conurbación entre los dos municipios y la colmatación de la mayor parte de ambos ensanches con lo que constituían una reserva de suelo en una localización verdaderamente privilegiada en el conjunto de la conurbación creada y a lo largo de la principal calle de ambos municipios, la antigua carretera de Francia.

Pero quizá el ejemplo más espectacular del crecimiento a saltos en este sector sea producido al oeste del camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes. Desde finales de los años cincuenta, como ya se ha indicado, la expansión urbana se realizó hacia el sur a lo largo del camino citado en el paraje de El Barrillero. Sin embargo mucho más al sur y apoyado en el límite del término municipal y en el propio camino rural surgió al mismo tiempo un pequeño núcleo urbano claramente marginal como consecuencia de una parcelación realizada en varias fincas rústicas. Entre este núcleo marginal y el surgido en El Barrillero, apoyado en el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, quedaba una amplia extensión de terrenos que albergarán en los años setenta, una vez revalorizados, dos de las mayores promociones de viviendas de San Sebastián de los Reyes

Por último y al igual que sucedía en Alcobendas se puede distinguir en toda esta zona dos sectores bien diferenciados. Por un lado el sector surgido a lo largo de los años sesenta, en el que dominan con claridad los pequeños promotores individuales y con actuaciones puntuales y de escasa importancia, y en segundo lugar el sector surgido en los años setenta, en parte sobre los terrenos retenidos por sus propietarios durante los años anteriores, donde el agente fundamental es ya la sociedad inmobiliaria. En estos años un buen número de empresas promotoras levantarán promociones unitarias de tamaño considerable, fácilmente reconocibles en el parcelario actual por cuanto suponen una nueva forma de ocupación del suelo que rompe totalmente con la realizada en los años sesenta a base de manzanas rectangulares de poca anchura y escaso tamaño de los solares, alargadas en la dirección de los principales ejes de comunicación.

Por todo ello el análisis del crecimiento urbano hacia Alcobendas está lejos de presentar una homogeneidad total tanto desde el punto de vista espacial como temporal. Espacialmente porque se pueden distinguir tres direcciones en el proceso y temporalmente porque a lo largo de los últimos años han variado tanto el tipo de agentes y la promoción como la forma de ocupación del espacio.

- *El crecimiento urbano en El Cerro de la Horca.*

Una de las direcciones que tomó la expansión urbana hacia el sur, en dirección a Alcobendas, fue la parcelación y edificación de las fincas situadas entre la antigua y la nueva carretera nacional a Francia. Entre ambas se situaban once fincas con una extensión total de 8 hectáreas. Toda esta zona se la conocía con el nombre de "Cerro de la Horca", aunque en realidad se tratase desde el punto de vista topográfico de la ladera meridional del mismo. En efecto, desde el casco urbano se descendía en acusada pendiente hasta el arroyo "entre los dos pueblos", límite entre los dos municipios.

La estructura de la propiedad en la zona se caracterizaba en primer lugar por el mayor tamaño de las fincas. De las once fincas, tres superaban la hectárea, englobando más del 40% de la superficie y otras tantas tenían superficies entre la media y una hectárea. Por otra parte en la zona había un mayor control del espacio por parte de unos pocos propietarios. Esta mayor concentración de la propiedad se pone de manifiesto en el hecho de que dos propietarios, Esperanza Abad Jiménez y Mariano Cuesta Gibaja controlasen más de la mitad de la superficie total de la zona (453).

El crecimiento urbano en el Cerro de la Horca se inició a finales de los años cincuenta en las fincas más próximas al antiguo casco urbano. Los principios por los que se rigió fueron elementales. En primer lugar se aprovechaban los antiguos caminos preexistentes. Así se convierten en dos ejes fundamentales la carretera antigua de Francia y la prolongación de la calle Higueras, antiguo ramal del camino del Pilar de Abajo a las Huertas. El espacio intermedio se organizó mediante el trazado de una gran calle central, la prolongación de la calle de Pedro Colmenar y la prolongación hasta la antigua carretera de Francia de la calle Real Vieja, antiguo camino de las Hontanillas, aprovechando las lindes de varias fincas. A partir de estas dos calles se trazaron otras paralelas a las anteriores. Así a la de Pedro Colmenar le siguió la de Roberto de Agustina, y a la de Real Vieja las de Carlos Ruiz y Prensa. El crecimiento urbano se inició a ambos lados de la calle de Pedro Colmenar progresando hacia la antigua carretera de Francia la calle Higueras. Las primeras fincas transformadas fueron las situadas entre el casco urbano, la antigua carretera de Francia y la prolongación de la calle Real Vieja hasta la anterior. Se trataba de dos fincas, una de forma rectangular y otra triangular apoyadas en la antigua carretera de Francia. La linde de separación entre ambas se convirtió en calle, la de Roberto de Agustina, siendo divididas cada finca en 17 y 15 parcelas de reducido tamaño. El hecho fundamental en las dos fincas es que también a la escala de manzana se produjeron estrategias de retención de suelo. Así el crecimiento urbano se inició a finales de los años cincuenta y comienzos de los sesenta en las parcelas que daban a las calles interiores mientras que las que se apoyaban en la

antigua carretera de Francia permanecieron sin edificar hasta finales de los años sesenta

A continuación se parcelaron las fincas de José Izquierdo Montes, Tomás Montes Oria y Francisco Navacerrada Lozano, situadas inmediatamente al sur de las anteriores. La forma de estas fincas impuso unas condiciones diferentes a la parcelación. En consecuencia, con unas fincas de forma rectangular, estrechas y alargadas desde la carretera de Francia a la calle Higuera, la parcelación se resolvió con la versión de sus lindes en calles (calles de Carlos Ruiz y Prensa) cortadas perpendicularmente por la prolongación de la calle Pedro Colmenar. El resultado fue la definición de cuatro manzanas, rectangulares y excesivamente grandes, que fueron ocupadas a finales de los años sesenta y comienzos de los setenta.

El resto de las fincas de El Cerco de la Horca fueron parceladas y ocupadas en los años setenta; sin embargo la forma cambiará radicalmente ya que a lo largo de estos años setenta se levantarán grandes promociones en forma de bloque abiertos que contrastan claramente en el parcelario actual con las manzanas estrechas y alargadas del sector antes analizado. La parcelación consistió en el trazado de una gran calle perpendicular que unía la antigua y la nueva carretera de Francia y de dos calles paralelas a estas últimas que se trazaron aprovechando las lindes de las distintas fincas, sobre todo en el caso de las calles Picos de Olite, Dos de Mayo y Juan XXIII, antiguas lindes de las fincas de Virginia Gómez Garibay, Mariano Cuesta Gibaja y Esperanza Abad Jiménez (ver número III-2).

El ritmo de ocupación del paraje "El Cerro de la Horca" pone de manifiesto claramente las diferencias existentes entre los dos sectores que se pueden distinguir en esta zona. Por un lado tenemos los terrenos comprendidos entre el antiguo límite del casco urbano y la calle de la Prensa, que se corresponden con las primeras fincas parceladas del paraje, donde se concentran la casi totalidad de los edificios levantados antes de 1971. En este sector el tipo de promoción dominante es la pequeña promoción, aunque no están ausentes algunas promociones de mayor tamaño localizadas en las proximidades de la antigua carretera de Francia. En cuanto al tipo de agentes hay un dominio de los pequeños promotores individuales responsables por regla general de una sola actuación, con la excepción antes señalada de las promociones de mayor tamaño que fueron levantadas por sociedades inmobiliarias como FONCALESA y BERDASA o pequeños constructores promotores de escasa importancia que con los años llegarán a fundar su propia empresa, como sucede con Pedro Carranza Martín, más tarde de Construcciones Carranza, Rufino Tenorio Zapardiel, luego Construcciones Tenorio S.L. y Ramirez Plaza S.A. entre otros.

En oposicion a este sector, durante toda la decada de los años setenta, se ocupara la zona situada entre la calle de la Prensa y el limite con Alcobendas. Este es el sector donde predominan las promociones de mayor tamaño, superiores en muchos casos a las 50 viviendas pero nunca a las 100, umbral establecido para diferenciar la gran promoción de la promoción mediana. Este tipo de promoción fue realizada fundamentalmente por sociedades inmobiliarias como CAJIBER, HABITAT RESIDENCIAL, TERCASA, CODUVA SA, TORREBLANCA SA, CHIVI SA, EDGON SA, etc., y es la responsable de gran parte de las 1125 viviendas que alberga esta zona, el 15% de las viviendas del ensanche de San Sebastián de los Reyes.

Por ultimo en ambos sectores el mecanismo utilizado por los diversos agentes que han actuado ha sido petición y concesión por parte del Ayuntamiento de la correspondiente licencia de construcción.

- La expansión urbana en el "Barrillero"

Comprende esta zona un conjunto de nueve fincas con un total de cerca de 7 hectareas situadas entre el casco urbano, el limite municipal el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes y la carretera antigua de Francia.

La estructura de la propiedad se caracterizaba por la presencia importante de dos grandes fincas con una superficie superior a 15 hectareas. Entre ambas, la de Manuel Navacerrada Frutos y la de Gabriel Olivares Padin, englobaban mas del 50% de toda la superficie de "El Barrillero". Evidentemente este hecho suponía un importante control de este espacio periurbano por solo dos propietarios. Pero al margen de estas dos fincas se debe destacar la presencia de tres pequeñas fincas situadas en las proximidades del casco urbano, de forma rectangular y alargadas paralelamente al camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, porque han jugado un papel fundamental en la forma en que se ha producido el crecimiento urbano (154).

Las parcelaciones comenzaron a finales de los años cincuenta precisamente en estas fincas aledañas al casco urbano. En concreto el crecimiento urbano se inició en las fincas de los herederos de Pedro Colmenar Montes, de Manuel Frutos Colmenar y Esteban Isabel Gómez. La parcelación de ambas fincas siguió unos principios muy simples. Aprovechando las respectivas lindes se trazaron tres calles paralelas al camino antes citado, que se convirtió inmediatamente también en calle. Por otra parte la linde meridional de estas fincas fue aprovechada, así mismo, para trazar una calle transversal que en realidad no suponía mas que la prolongación hacia la antigua carretera de Francia de un antiguo camino que se

dirigia hacia el oeste del termino municipal desde el camino de Alcobendas a San Sebastian de los Reyes. Se trataba por lo tanto de una organizacion tipicamente ortogonal que dio como resultado tres manzanas rectangulares, alargadas paralelamente al camino citado, que coincidian plenamente con las antiguas fincas rústicas. Evidentemente este tipo de parcelación que implicaba una mayor regularidad del callejero, como se refleja en el parcelario actual, suponía una excepci3n importante a la forma general en la que se llevaban a cabo las parcelaciones. Estas se caracterizaban precisamente por esa falta de homogeneidad como consecuencia de que el proceso de parcelaci3n fue netamente individual, cada propietario parcelaba su finca sin esperar a que lo hicieran los propietarios colindantes y lo hacia con el criterio básiico de obtener el máximo beneficio. Solamente se producía esa regularidad en las fincas de gran tamaño o en el caso de acci3n conjunta de varios propietarios, y éste fue precisamente el caso que se dio en las fincas que se estan analizando (fig. numero 11-2).

Una vez realizada la parcelaci3n y delimitadas las tres manzanas, se procedió a su divisi3n en solares para su posterior edificaci3n. Las manzanas se ocuparon al máximo y de ello da fe el abundante numero de parcelas en las que dividió cada manzana.

El análisis del ritmo de contrucci3n de este sector pone de manifiesto dos hechos importantes. En primer lugar que la ocupaci3n progresa hacia el sur desde el límite del casco urbano y a lo largo de las calles interiores: Hermenegildo Izquierdo y Barrillero, quedándose sin edificar numerosos solares que quedaban frente al camino de Alcobendas a San Sebastian de los Reyes, convertido en calle del Pilar, hoy una de las más importantes del municipio, en una clara estrategia de espera con la consiguiente revalorizaci3n, y en segundo lugar la misma estrategia pero a mayor escala. La no ocupaci3n de la manzana creada sobre la finca de Esteban Isabel Gómez que años más tarde, en 1965-66 seria la base sobre la que se levantaria la promoci3n de PROVinsa, con un total de 10 edificios adosados de cuatro plantas y más de 100 viviendas.

Se habia comentado anteriormente que podían ser dos los casos en los que la parcelaci3n podía presentar regularidad. Cuando se ponían de acuerdo varios propietarios en el plano al que habria que adaptar la parcelaci3n, o cuando existía una gran finca que por su tamaño facilitaba a su propietario una mayor homogeneidad del espacio. Este segundo caso se dio claramente al sur de la parcelaci3n antes citada, donde se situaba la mayor finca de El Barrillero, con más de 1,5 hectáreas, propiedad de Manuel Navacerrada Frutos. La parcelaci3n de esta gran finca se resolvió fácilmente pues se procedió a la prolongaci3n de las calles creadas en la parcelaci3n de las fincas anteriores. Así las calles de Hermenegildo Izquierdo, Barrillero y Ramón Esteban fueron prolongadas hasta la linde

de separación con la finca vecina de Gabriel Olivares Padín. Como consecuencia de esta parcelación se crearon otras tres manzanas de las mismas características que las anteriores. Esta última finca, propiedad de Gabriel Olivares Padín no fue, sin embargo, parcelada hasta bien entrada la década de los setenta como un ejemplo más de esas estrategias de retención de suelo y crecimiento a saltos tan abundantes en ambos municipios. Por otra parte lo mismo sucedió con las fincas situadas a lo largo de la antigua carretera de Francia. Mientras que las parcelaciones se sucedían a lo largo del camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, las fincas propiedad de Julia Manrique Nelle, Ascensión Gómez Frutos y Encarnación Gómez Gadea, permanecían retenidas sin edificarse. Su parcelación se produjo con retraso con respecto a las anteriores. Si en estas la fotografía aérea del vuelo de 1965 demostraba ya, un alto grado de ocupación no sucedía lo mismo con la zona situada a lo largo de la antigua carretera de Francia. Es en la segunda mitad de los años sesenta cuando comienza el proceso de parcelación a partir de las fincas más próximas al casco urbano antiguo. En concreto sobre estas tres fincas citadas la parcelación intentó recordar la llevada a cabo en los años anteriores en las fincas vecinas. Sin embargo, aunque el parcelario presenta una cierta regularidad con dos calles paralelas, Francisco Muñoz y José Murado, a la carretera antigua de Francia, el tamaño y forma de las manzanas resultantes era muy distinto al tener que adaptarse a una mayor irregularidad en la forma de las fincas. Esta irregularidad se puso de manifiesto, sobre todo, en el trazado de la prolongación de la calle de Alvaro Muñoz hasta la carretera antigua de Francia ya que para adaptarse a la forma de las fincas tuvo que cambiar de dirección. Esa misma irregularidad se reprodujo al sur en parte de la finca de Manuel Navacerrada Frutos y en la de Julia Manrique Nelle. El parcelario actual refleja la forma irregular de las fincas y, así, la actual calle de Pío XII no es más que la linde de separación entre esas dos últimas fincas mencionadas.

Por último en la segunda mitad de los años setenta se parceló y ocupó la zona más meridional de El Barrillero. La zona que desde mediados de los años sesenta había quedado retenida por su propietario en espera de "tiempos mejores" en aras a obtener un mayor beneficio. Estos tiempos mejores llegaron sin duda alguna a partir de 1974-75. La conurbación entre los dos municipios era ya un hecho consolidado desde comienzos de los años setenta, se había producido por otra parte la edificación de la mayoría de los terrenos aún libres en el casco y ensanche de ambos municipios, y sobre todo la zona donde se localizaban estos terrenos había sufrido una gran revalorización como se desprende del análisis de las curvas de evolución de los precios del suelo, como consecuencia de apertura y urbanización de dos ejes fundamentales de comunicación, la avenida de España, sobre el antiguo "arroyo de entre los dos pueblos" que rodeaba estos terrenos por el sur, y la calle de Colmenar Viejo, para lo que aprovechaba una gran cantidad de lindes de fincas rústicas, al norte. Quedaban pues estos terrenos encerrados por dos ejes de comunicación importantes y

además, apoyados en la antigua carretera de Francia, actualmente calle Real, convertida en el eje comercial y en general de todos los servicios de ambos municipios

La mayor parte de estos terrenos pertenecían a la finca de Gabriel Olivares Padín, uno de los mayores propietarios de fincas rústicas del municipio. La parcelación consistió en el trazado, dentro de los límites antes mencionados, de una calle central que no era otra que la prolongación de la calle del Sacramento desde el núcleo urbano formado en la primera mitad de los años setenta al oeste del camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, hasta la calle Real, y en el trazado de una calle transversal que también era la prolongación de la calle de Ramón Esteban, hasta la Avenida de España. El resultado fueron cuatro enormes manzanas, a las que se sumaron otras tres procedentes de la parcelación de la finca de Manuel Esteban López, situada al oeste del camino antes citado y también libre de edificaciones.

En todas estas manzanas, y en las procedentes de la parcelación de las fincas rústicas situadas en las proximidades de la antigua carretera a Francia, el tipo de promoción y de agentes es muy distinto del que desarrolló su labor en las primeras parcelaciones de los años sesenta. Del pequeño promotor individual que tiene una actuación meramente puntual y con un escaso volumen de viviendas se pasa desde finales de los años sesenta a la gran y mediana promoción llevada a cabo por grandes sociedades inmobiliarias, empresas como VIASA, con dos actuaciones que superan en conjunto las 100 viviendas; PROVISA, con 108 viviendas; URCONSA, con 122 viviendas; FONDAIN, con dos actuaciones y un total de 150 viviendas; LEAL ELIZARAN SA, con 60 viviendas; EDIFISA, con 75 viviendas; Gómez González SL, con 80 viviendas; M.A. Inversora SA, con 53 viviendas, e Inmobiliaria Europlaya SA, con 103 viviendas, dominan el mercado de la vivienda en la zona desde mediados de los años setenta.

El mecanismo legal de actuación es sin embargo el mismo, tanto en este tipo de promoción de considerable tamaño como en las pequeñas promociones individuales: la concesión de la licencia de construcción sin sometimiento alguno a ningún plan parcial de ordenación de la zona. Bastaba por lo tanto la concesión de la licencia para llevar a cabo las edificaciones.

- Las parcelaciones al oeste del camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes.

En la primera mitad de los años sesenta más allá del continuo urbano representado por las parcelaciones producidas en el sector más cercano al casco urbano en el paraje de El Barrillero aparecerá otro pequeño núcleo urbano, aislado y en principio con una buena

cantidad de características similares a la de los barrios de urbanización marginal de La Zaporra, El Praderón o La Hoya. En efecto, este núcleo que surgirá, en principio, de la parcelación de la finca de Gregorio Baena Aguado, se situaba al oeste del camino citado y apoyado en el límite municipal entre Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Se encontraba claramente aislado de los dos cascos urbanos, de los que estaba separado por una serie de fincas que en los años setenta albergaran un buen número de grandes promociones en ambos municipios. La única infraestructura viaria que tenía este núcleo durante gran parte de los años sesenta era el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes (155).

El núcleo surgió como consecuencia de la parcelación a principios de los años sesenta de la finca de Gregorio Baena Aguado. La parcelación consistió en el trazado de una red de calles rectas, longitudinales y transversales que se cruzaban entre sí originando una trama ortogonal. Las calles longitudinales, calles de Perpetuo Socorro, San José y Nuestra Señora del Carmen, se apoyaban en el límite municipal y se dirigían hacia el norte hasta terminar sobre la linde que separaba la finca de sus vecinas. Las calles transversales del Sacramento, Santa Teresa de Jesús y Palmeras repetían este mismo esquema pero en la otra dirección W-E.

Con el deseo de obtener el mayor número posible de solares para edificar, los fondos de las parcelas se colocaron sobre las lindes de las dos fincas vecinas, sobre todo de la linde que separaba esta finca de la de María Aguado Perdiguero. Esto suponía que cualquier actuación posterior en la finca vecina tuviera el problema de completar las manzanas ya iniciadas, y esto fue precisamente lo que sucedió en años sucesivos. A la parcelación de la finca de Gregorio Baena Aguado, en la que se delimitaban ocho manzanas completas y cuatro incompletas, de escaso tamaño, y parcelas de mínima extensión, inferiores incluso, en muchos casos, a los 100 metros cuadrados lo que posibilitó su ocupación por viviendas unifamiliares de baja calidad de una o dos plantas, le sucedió la parcelación en la segunda mitad de los años sesenta de las fincas vecinas de María Aguado Perdiguero y Felipe Aguado Fernández (156). El sistema empleado fue la simple prolongación de las calles existentes: Sacramento, Santa Teresa de Jesús y Palmeras, y el trazado de una nueva calle longitudinal como era la de Canarias. Si en la finca anterior la parcelación se adaptó a la forma irregular de la finca rústica, en este caso la adaptación aun es más palpable por la mayor irregularidad que presentaban. El parcelario actual refleja claramente la forma de estas fincas y por otro lado también recoge la presencia de las antiguas lindes, hoy conservadas como límites de parcelas en el interior de las manzanas. En esta nueva parcelación las manzanas obtenidas ascendieron a tres, y se diferencia de la anterior por el mayor tamaño tanto de las manzanas como de las parcelas (ver número 1124).

Esta no fue la última parcelación en esta zona pero sí la última que tuvo unas características similares en cuanto al tipo de agente promotor y parcelario resultante a la primera realizada. Con la apertura y urbanización de la Avenida de España, construida sobre el antiguo límite de separación de ambos municipios, se posibilitó la ocupación de las fincas situadas en sus proximidades en la segunda mitad de la década de los años setenta. El trazado de la nueva vía de comunicación venía a revalorizar plenamente los terrenos situados entre ella y el límite de la parcelación de la finca de María Aguado Perdiguero. Estos terrenos pertenecían a las fincas de Francisca Aguado Aguado, Vicente Aguado Perdiguero y Virginia Gómez Garibay, tres de los mayores propietarios de tierras de ambos municipios. La parcelación consistió de nuevo en la prolongación de las calles ya trazadas, en concreto las del Sacramento y Santa Teresa de Jesús, y la creación de otra calle longitudinal apoyada en el antiguo límite municipal, la calle Diego de León. Sin embargo en las manzanas resultantes el tipo de gente y el tamaño de la promoción serán muy diferentes del de las parcelaciones anteriores. Serán por regla general sociedades inmobiliarias las que levantarán promociones de un número considerable de viviendas, empresas como FERLASAN SA, con 78 viviendas, PROMOSA, URBALAR, SAFIC SA, Construcciones Tenorio SL, EDGON SA y viviendas y Comercios SA, con 84 viviendas, entre otras. Es decir un tipo de promoción muy diferente de la pequeña promoción individual que levanta edificios de una o dos plantas sobre parcelas inferiores a los 200 y 100 metros cuadrados durante los años sesenta.

Pero todavía es más importante el proceso que se está produciendo en los últimos años consistente en la renovación de la zona creada en estas parcelaciones en los años sesenta, proceso de renovación que supone la sustitución de los antiguos edificios de una o dos plantas por otros de cuatro y cinco plantas de mucha mayor calidad. Este proceso de renovación implica también un proceso de expulsión de la antigua población residente y su sustitución por otras clases sociales de mayores recursos económicos (458). Las claves de este proceso se encuentran en la gran revalorización que ha tenido la zona en los últimos años como consecuencia de la apertura de la Avenida de España y la edificación en los años setenta de todas las fincas que habían sido retendidas por sus propietarios a lo largo de los años sesenta en los alrededores. Este proceso de renovación urbana sin embargo es aún lento debido, sobre todo, a las dificultades que plantea el pequeño tamaño de las parcelas, lo que obliga al agrupamiento de las mismas con el lógico ritmo que impone el necesario desahucio de los antiguos moradores. De todas maneras se puede observar como, aunque lentamente, el proceso avanza comenzando por las parcelas situadas en las calles principales, la Avenida de España y la calle Colmenar Viejo y progresando sucesivamente en el interior de las manzanas.

- *El crecimiento urbano de San Sebastian de los Reyes Al NW*

Constituye la segunda dirección fundamental del crecimiento urbano en San Sebastián de los Reyes. El eje principal a partir del cual se va a producir la expansión urbana fue el antiguo camino del Medio, prolongación de la calle Mayor del municipio. A ambos lados de este camino, convertido en la calle San Onofre, las parcelaciones de fincas rústica iniciadas en la primera mitad de los años sesenta, acabarán por transformar en suelo urbano las 17.6 hectáreas repartidas entre los parajes de las Eras de Arriba, El Chaparral y el Pilar de Arriba.

Este último paraje fue precisamente el urbanizado más rápidamente. Ello se debía a dos razones, evidentemente a su menor extensión en comparación con los otros dos parajes, pero sobre todo a su privilegiada situación. En efecto las Eras de Arriba con una extensión de 4 hectáreas se localizaban junto al antiguo casco urbano, con el que tenían una fácil comunicación a través de los dos caminos que las delimitaban: el camino del Medio, hoy calle de San Onofre, y un ramal del camino de la Cuesta de las Vacas, hoy travesía del Socorro. Su límite por el norte lo constituía una importante cañada que separaba la zona de los terrenos del Ministerio de Marina que impedían la continuación de la expansión urbana en esa dirección.

La estructura de la propiedad en las Eras de Arriba se caracterizaba por el pequeño tamaño de las fincas. De las once fincas que conformaban el paraje sólo una, la de los herederos de Gregorio Izquierdo Olivares, superaba la hectárea, pero su importancia fue grande porque sobre ella se produjo la mayor parcelación del paraje que es hoy en día la que define el parcelario del sector.

El crecimiento urbano se inició de forma diferente en Las Eras de Arriba, puesto que en vez de apoyarse en el camino del Medio, el primer núcleo urbano nació como consecuencia de la parcelación de la finca de los herederos de Gregorio Izquierdo Olivares. Sobre esta finca extendida desde la actual travesía del Socorro hasta la cañada, hoy convertida en la avenida de los Reyes Católicos, la parcelación, iniciada a finales de los años cincuenta, consistió en el trazado de tres calles longitudinales paralelas a ambos límites mencionados que ocupaban plenamente la finca. Estas tres calles, Nuestra Señora del Rosario, Gregorio Izquierdo Olivares, en recuerdo del antiguo propietario y parcelador, y Gabriel y Vicente Izquierdo, también en recuerdo de sus herederos, delimitaron cuatro manzanas alargadas, rectangulares, que fueron divididas en un número considerable de parcelas de poco tamaño, 110 parcelas, edificadas desde finales de los cincuenta y por una pléyade de pequeños promotores individuales (ochenta desde 1964 a 1982), con algunas

excepciones de empresas promotoras como MARCANTE S.A. o PROMOVISA. El tipo de actuación dominante fue la construcción de promociones de reducido tamaño, aunque con una matización temporal importante. A los edificios de una y dos plantas levantados a finales de los años cincuenta y a lo largo de la década de los años sesenta les sucede los de cuatro y cinco plantas con una media entre 12 y 20 viviendas por bloque que se convierten desde finales de los años sesenta y hasta la actualidad es la forma de edificación dominante.

El resto del paraje de las Eras de Arriba fue parcelado más tarde. Las seis pequeñas fincas que se situaban entre las calles de Lorenzo Frutos y Alto Socorro al norte, antiguas lindes de la finca de los herederos de Gregorio Izquierdo Olivares, y el camino del Medio, fueron ocupadas por dos grandes promociones. La llevada a cabo por la inmobiliaria JOVI S.A., con un total de 157 viviendas terminadas en 1971, y la realizada por la Constructora Carranza S.A. con 115 viviendas, terminadas en 1966. Ambas promociones se adaptaban plenamente a la antigua finca que les servía de base. En el caso de la Constructora Carranza S.A., la finca de Francisco Navacerrada García. La parcelación de esta finca se resolvió con el trazado de una calle central, la calle Carranza, que delimitó dos manzanas que fueron las ocupadas por esta promoción. En cuanto a la inmobiliaria JOVI S.A., la base de su actuación fue el agrupamiento de tres fincas, debido a su escaso tamaño, las fincas de Eusebio Pérez Navacerrada, Antonio Prieto Lorenzo y Esperanza Abad Jiménez. Su parcelación siguió un principio elemental: se prolongaron las calles de Nuestra Señora del Rosario y Gregorio Izquierdo Olivares hasta el camino del Medio, con lo que se obtenían dos manzanas, una entre dicha calle y la avenida de los Reyes Católicos y otra desde Gregorio Izquierdo Olivares a Nuestra Señora del Rosario (Fig. número III-5).

Tanto en este caso como en la parcelación de la finca de los herederos de Gregorio Izquierdo Olivares, el sistema empleado fue la petición y concesión de la licencia municipal correspondiente.

Por último, en cuanto al ritmo de ocupación de las Eras de Arriba, el ritmo de concesión de licencias pone de manifiesto el predominio del periodo 1960-1965 con el 27,4% de las licencias, seguido del periodo 1955-1960 con el 19%, y el periodo 1966-1968 con el 15%. Tras estos años se inicia una caída en la construcción, que se hace más palpable en la segunda mitad de la década de los años setenta. Pero con todo, esta zona perteneciente al ensanche de San Sebastián de los Reyes constituía la segunda zona más importante del ensanche por el número de viviendas construidas desde 1964. Desde ese año se construyeron más de 1.400 viviendas, lo que representa un 19% de todas las viviendas del mismo, cifra solamente superada por el sector del ensanche construido sobre los parajes de

El Chaparral y el Pilar de Arriba, que engloba el mayor número de promociones y de viviendas, con el 34% y el 30% del total, respectivamente

Este último sector se comenzó a parcelar a comienzos de los años sesenta. Se trataba de 19 fincas pertenecientes a los parajes de El Pilar de Arriba y el Chaparral, con una extensión total de 12 hectáreas. El tamaño de las fincas se caracterizaba por el predominio de las fincas de pequeño tamaño, inferior a la media hectárea, sin embargo, lo realmente significativo era la importancia de las cuatro fincas de más de una hectárea, ya que entre ellas se engloba más del 50% de la superficie total de la zona (1991).

El crecimiento urbano tuvo desde sus orígenes en esta zona una doble dirección. En principio se extendió a lo largo del camino del Medio, hoy calle de San Onofre, procediéndose a la parcelación y ocupación de la finca de Francisco Olivares Padín, que se situaba a lo largo del camino del Medio desde la Plaza de la Fuente, límite del antiguo casco urbano, hasta la cañada convertida actualmente en la avenida de los Reyes Católicos. La parcelación se resolvió de una manera muy simple, ya que se trazó sobre la linde meridional de la finca una calle, la de Pablo Ortiz, paralela al camino del medio, procediéndose posteriormente a la división de la gran manzana resultante en 50 parcelas o solares para su posterior edificación. La parcelación siguió el criterio de obtener el mayor número posible de parcelas para edificar, y se consiguió, ya que se eliminaron las posibles calles transversales que podían haber supuesto una reducción del número de solares. Sin embargo la consecuencia en el parcelario actual es bastante grave, ya que nos encontramos con una manzana de excesivo tamaño que impide la comunicación de las fincas interiores del paraje de El Chaparral y el Pilar de Arriba con el camino del Medio.

El proceso de ocupación de esta finca comenzó a partir de la Plaza de la Fuente, extendiéndose progresivamente hacia la actual Avenida de los Reyes Católicos (Fig. 5).

La segunda dirección del crecimiento urbano en esta zona fue la sur, en dirección al paraje de El Pinar de Arriba. A principios de los años sesenta se procedió a la parcelación de las fincas de Esperanza Abad Jiménez, Ángel del Campo Pérez, Dolores Oría Álvarez y Julián López Aguado. Se trataba de 5 fincas, ya que un propietario, Esperanza Abad Jiménez, poseía dos fincas, con características similares tanto por su tamaño, las cinco tenían una superficie inferior a la media hectárea, como por su forma, rectangular muy alargada y estrecha. La parcelación consistió en el trazado de varias calles paralelas desde la Plaza de la Fuente hacia el sur. Para ello se aprovecharon en gran parte las antiguas lindes de las fincas, a excepción de una que ha permanecido como límite de parcelas en el interior de las

manzanas Cruzaban estas calles (Manuel Jimenez, Asturias, Travesia de Pablo Ortiz, Lorenzo Colmenar, Gonzalo Izquierdo y San Pancracio) otras también rectas, pero perpendiculares a las anteriores. Del mismo modo las calles perpendiculares aprovecharon antiguas lindes para su trazado. La más importante de estas calles era, sin duda, la de Edelmiro Feliú, pero también hay que destacar los casos de las calles Hermanos de Cristo, Francisco Navacerrada y Pablo Ortiz. Se obtenía así una trama ortogonal no muy regular en la que aparecían manzanas rectangulares y estrechas, lo que dificultó la obtención de parcelas de suficiente tamaño para la construcción de grandes o medianas promociones. Sin embargo estas promociones no están ausentes en esta zona, ya que se ha procedido al reagrupamiento de varias parcelas con la finalidad de hacerse con el suficiente suelo para llevar a cabo esas promociones.

El crecimiento urbano se centró desde finales de los años cincuenta en las fincas situadas entre las dos direcciones mencionadas y las avenidas de los Reyes Católicos y de España, que limitaban todos estos parajes por el oeste y sur. La parcelación de todas estas fincas se realizó teniendo en cuenta dos principios. En primer lugar las parcelaciones respetaron la forma y tamaño de las fincas rústicas, y en segundo lugar se procedió a la prolongación hacia el oeste de las calles longitudinales de Hermanos de Cristo, Edelmiro Feliú y Francisco Navacerrada, apoyándose en las lindes de las fincas, así como en el trazado de otras calles, San Nicolás, Travesía del Chaparral, Miguel del Campo y Navas de Tolosa, que cortaban a las anteriores. Las antiguas fincas rústicas que se han transformado en manzanas son abundantes, pero destacan sobre todo tres ejemplos por cuanto sobre ellos se han levantado las mayores promociones de viviendas de la zona: Construcciones RAHERMA S.A., Constructora Torralba S.A., e INTEDISA, con más de 100 viviendas cada una de ellas, que han ocupado la totalidad de la antigua finca rústica (16).

En otros ejemplos, aunque recuerdan la forma y tamaño de la finca, sin embargo por su amplitud se parceló, y su interior fue ocupado por un gran número de agentes. Este es el caso de la finca de Pedro del Campo Pérez, de forma claramente regular, reflejada en el parcelario actual y que fue parcelada de dos maneras como consecuencia de su irregular forma. En su sector más occidental su mayor amplitud posibilitó el trazado de una calle paralela, Antonio del Campo, que junto a la ya trazada de Pablo Ortiz, como consecuencia de la parcelación de la finca vecina, delimitaron dos manzanas rectangulares que fueron ocupadas por promociones medianas e incluso grandes, como la de BERDASA. Sin embargo en la otra parte de la finca, apenas si había espacio para otra cosa que la colocación de las parcelas con su fondo apoyado en la linde y su frente en las calles de Pablo Ortiz, con lo que se trasladaba a la finca vecina el problema de completar las manzanas, y esto fue precisamente lo que ocurrió con la finca vecina, quedando esta linde como simple límite de

parcelas. Pero también encontramos en esta zona de El Chaparral y El Pilar de Arriba algún ejemplo en el que la parcelación no se adapta a la forma y tamaño de las fincas. Así ocurrió en las fincas de Dolores Oria Alvarez, Agustín Jiménez Olivares y Manuel Serrano Rodríguez. Estas tres fincas tenían una forma claramente triangular de la trama ortogonal. Para ello se prolongaron las calles de Edelmiro Feliu y San Raimundo, antiguas lindes. Así mismo constituían lindes de las calles transversales de San Pancracio y Navas de Tolosa. El interior de las cuatro fincas se parceló en cuatro manzanas como consecuencia del trazado de una calle central longitudinal y otra transversal. Una vez obtenidas estas cuatro grandes manzanas se procedió a su división en parcelas para su posterior edificación (fig. número 11-5)

En cuanto al tipo de agente y promoción, en toda esta zona la variedad es notable, aunque se pueden distinguir entre los pequeños promotores individuales con una acción puntual que centran su actuación desde finales de los años cincuenta a finales de los sesenta, y las empresas promotoras como las ya mencionadas y otras como CAJIBER, MARCANTE, BERDASA, COBILMA, etc., que aunque están presentes en los años sesenta, sobre todo en su segunda mitad, van a actuar a lo largo de los años setenta con promociones de mucho mayor tamaño, junto a unos pequeños propietarios cada vez más marginales por su número y sobre todo por su escaso volumen de viviendas.

3.2 - Conclusiones.

Como conclusión se pueden señalar una serie de principios generales sobre el mecanismo de las parcelaciones.

En primer lugar, el sistema de actuación empleado por los diversos agentes que intervienen en esta forma de producción de suelo urbano es prácticamente el mismo a lo largo de todos los años: la petición y concesión de la simple licencia de construcción por parte de los dos Ayuntamientos.

En segundo lugar, la heterogeneidad del proceso desde el punto de vista temporal y espacial por lo que respecta a tres cuestiones importantes: el tipo de agente que lo realiza, el tamaño de las actuaciones y la forma de la parcelación que tiene su reflejo en el parcelario actual. En cuanto al tipo de agente y el tamaño de la actuación, destaca la variedad existente en la que aparecen desde pequeños promotores individuales del municipio, antiguos propietarios o no del suelo, o de fuera del mismo, hasta grandes sociedades inmobiliarias, pasando por constructores casi artesanales, autoconstructores, etc. Se pueden distinguir desde el punto de vista temporal dos periodos bien diferenciados. El primero se extendería

desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta los años finales de la década de los sesenta. En él predominarían claramente el pequeño promotor individual con una actuación puntual y de escasa importancia por el número de viviendas, con una escasa representación de las empresas promotoras. En cambio desde esos años a la actualidad, aunque la pequeña promoción sigue estando presente, quien realmente va a dominar el proceso son las empresas promotoras-constructoras. Estas sociedades inmobiliarias no sólo levantarán medianas promociones sino también grandes promociones, superiores a las 100, 200 e incluso 300 viviendas.

Así mismo la forma de realizarse la parcelación va a sufrir una modificación desde el punto de vista temporal. Hasta finales de los años sesenta, con una mayor o menor regularidad en función de diversos factores como el tamaño y la forma de las fincas o el acuerdo de varios propietarios en la adopción de un determinado plano, las parcelaciones provocarían la aparición de un parcelario en el que dominan las manzanas estrechas y rectangulares entre calles de poca amplitud que se adaptan en muchos casos a la forma irregular de las fincas, por lo que son frecuentes los cambios de dirección de las mismas, las calles sin salida, etc., como consecuencia de un proceso individual de parcelación en el que cada propietario no tiene por qué seguir ninguna norma que no sea la obtención del máximo beneficio. En contraste, a lo largo de los años setenta y al lado de este parcelario, surgirá otro en el que son frecuentes las grandes manzanas formadas por una o varias promociones de gran tamaño, e incluso los bloques abiertos entre calles mucho más amplias que las trazadas en las primeras parcelaciones.

En tercer lugar destacar que una de las características fundamentales del proceso de producción de suelo en el espacio periurbano en ambos municipios ha sido el crecimiento "a saltos", como consecuencia de la estrategia de retención de suelo de un buen número de propietarios. Estos ante la demanda de suelo para el crecimiento urbano podían adoptar dos posturas. La primera consistía en proporcionar ese suelo necesario, para lo cual se procedía a la parcelación de las fincas rústicas y su división en solares. Pero también podían optar por la retención de sus fincas a la espera del momento oportuno en el que podían obtener de su transformación en suelo urbano el máximo beneficio.

Esta postura provocó que en numerosas áreas del espacio periurbano de ambos municipios permanecieran vacías un buen número de fincas durante los años sesenta, siendo parceladas y ocupadas a lo largo de la década de los setenta, cuando la expansión urbana se situaba ya en zonas más alejadas de ambos núcleos. Es el caso, por ejemplo, de parte de las fincas de El Barrillero, Cerro de la Horca y El Pilar de Arriba, en San Sebastián.

de los Reyes, o de los parajes de Barragaña, Barragueña y Las Eras de Anita, entre otros, en Alcobendas

En cuanto a los principios generales de la parcelación lo primero que se destaca es que los antiguos caminos rurales, los arroyos y las cañadas, se convierten de inmediato en calles y en ellas se apoyarán las parcelaciones. En segundo lugar, una norma válida sobre todo para aquellas fincas más próximas a los dos antiguos cascos urbanos es que en ellas se prolongarán las calles del casco urbano, coincidan o no con caminos o lindes. En tercer lugar las lindes van a jugar un doble papel, o son aprovechadas para el trazado de las nuevas calles o bien constituyen actualmente límites de parcelas dentro de las manzanas como consecuencia de la práctica habitual de colocación de los fondos de las parcelas sobre ellas en consonancia con el deseo de cada parcelador de obtener el máximo espacio posible edificable.

Por último, teniendo en cuenta el tamaño de las fincas y la forma de la parcelación se pueden distinguir cuatro grupos de parcelaciones.

1 El caso de grandes fincas que han sido ocupadas en su totalidad por una gran promoción. En este caso la parcelación se limita a la conversión de las lindes en calles pero no se parcela el interior de la finca. Por regla general se trata de grandes promociones de edificios adosados formando una manzana cerrada o sin patio interior, levantadas por sociedades inmobiliarias

2. El caso de grandes fincas rústicas cuyo interior ha sido parcelado ocasionando el nacimiento de un nuevo parcelario.

En este caso la tendencia a la regularidad del viario es grande, prefiriéndose en la parcelación las calles rectas y dando lugar a un conjunto de vías paralelas y perpendiculares donde las manzanas tienen una forma rectangular, alargada y estrecha, y las parcelas un reducido tamaño.

3. El caso de pequeñas fincas ocupadas en toda su extensión por una promoción de viviendas. Se conserva en el parcelario.

4. El cuarto caso, el más frecuente, es el de las parcelaciones del resto de las pequeñas fincas. En este tipo de parcelación lo más frecuente es el trazado de una calle central en la finca que delimitaría dos manzanas en las que los fondos de las parcelas se situarían sobre las lindes de separación con las fincas vecinas. También es frecuente, sobre todo en las

fincas mas pequeñas, la simple division de la finca en parcelas y su posterior edificación por un numero elevado de agentes, aprovechando una de las dos lindes como calles

De cualquier forma en todos los casos comentados lo que se desprende con claridad es la gran incidencia que ha tenido sobre el parcelario actual, creado por el proceso de crecimiento urbano vinculado al mecanismo de las parcelaciones, de las estructuras rurales preexistentes, tanto referidas a la red de antiguos caminos, cañadas o carreteras, como a la forma y tamaño de las fincas.

4. La Urbanización Marginal.

La urbanización marginal constituye una de las formas de crecimiento urbano de mayor interes en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes. En principio es importante por afectar a una superficie considerable de los dos municipios: nada menos que 621.350 m², aunque desde el punto de vista del número de viviendas su peso sea minimo en el conjunto de la conurbación. Así, en Alcobendas solo aporta el 3% de las viviendas, mientras que en San Sebastián de los Reyes el valor alcanza el 6%, cifras bastante bajas y que aún descenderían más si tuviéramos en cuenta las viviendas vinculadas a las grandes urbanizaciones suburbanas de La Moraleja, Ciudadcampo, Fuente el Fresno, etc.

Pero el interés de esta forma de crecimiento urbano va más allá de las cifras anteriormente indicadas. La localización del principal barrio de urbanización marginal La Zaporra en ambos municipios, "a caballo" del límite municipal que los separa, va a suponer uno de los escasos ejemplos de colaboración entre los dos municipios, tanto en el proceso de su formación, en el que conviven distintos propietarios de fincas rústicas de ambos pueblos conjuntamente, como posteriormente, al plantearse la problemática del barrio e intentar solucionarla mediante un planeamiento conjunto.

La presencia de barrios de urbanización marginal supone el traslado de una de las formas más importantes de crecimiento urbano de la periferia de Madrid a los pueblos más cercanos pertenecientes al Area Metropolitana Madrileña, con todas las características que lo definían y que han sido puestas de manifiesto en numerosos trabajos (46).

En concreto la urbanización marginal es una forma de crecimiento urbano que se desarrolla sobre suelo rústico no preparado para su utilización urbana, bien porque en el planeamiento está ratificado como suelo con otro tipo de uso: zona verde, equipamientos, rústico, forestal, etc., bien porque simplemente no existe normativa alguna que lo controle,

por lo que en numerosos casos mas que de urbanizaciones marginales ilegales se debe hablar de "alegales", ya que no hay ninguna Ley que deba ser cumplida. Pero la marginalidad no es solamente jurídica sino que también alcanza a otro tipo de cuestiones. Es marginalidad física, ya que por regla general el suelo ocupado por estos barrios se sitúa lejos de la ciudad y, además, en las localizaciones mas desfavorables: hondonadas, proximidad a líneas férreas e industrias, etc. ⁽¹⁶²⁾ Este alejamiento del continuo urbano incluso ha servido para que se les denomine con otro nombre significativo como el de "parcelaciones periféricas", haciendo alusión a esa marginalidad física y también al mecanismo que los origina: las parcelaciones, de una o varias fincas rústicas y en unas condiciones de ilegalidad o alegalidad sólo comprensibles dentro de una permisividad enorme de las corporaciones locales, por otra parte lógica si tenemos en cuenta la fuerte conexión existente durante los años sesenta y setenta entre la administración municipal y la estructura de la propiedad. Marginalidad también por lo que respecta al tipo de edificación existente y la forma de construcción. Se trata de edificios de baja calidad, de una o dos plantas, en muchos casos autoconstruidos con materiales de derribo en un breve espacio de tiempo, destinado para una población inmigrante de escasos recursos económicos.

Estos barrios marginales se caracterizan además por la falta de los mínimos equipamientos, así como por su deficiente urbanización. Sólo al cabo de los años la presión popular consigue de los ayuntamientos las dotaciones imprescindibles para la vida urbana. Sin embargo esta marginalidad que existe al principio de la formación de estos barrios desaparece en muchos casos con el tiempo por el propio crecimiento urbano que va ocupando los terrenos que se encontraban libres entre esos barrios y los núcleos urbanos. Este es el caso del barrio de La Zaporra en la conurbación de Alcobendas-San Sebastián de los Reyes. Nacido en la primera mitad de los años sesenta lejos de ambos núcleos urbanos, su aislamiento desaparece en los años setenta al ocuparse por las grandes actuaciones de polígonos de bloques abiertos gran parte del espacio que se encontraba vacante entre ellos y el continuo urbano, integrándose así en el conjunto de la ciudad. Ello va a provocar una clara revalorización de estas zonas que está en la base de los procesos de renovación-expulsión de sus antiguos moradores y su sustitución por otras personas de mayores recursos económicos más acordes con las nuevas condiciones que crea ese proceso de revalorización ⁽¹⁶³⁾.

La urbanización marginal afecta a 621 350 m² y ha provocado el nacimiento de tres barrios: La Hoya, El Praderón y el núcleo de La Zaporra, extendidos por los dos municipios. El mas importante tanto por su extensión como por el volumen de viviendas es el de La Zaporra. Además existe una importante diferencia entre este último y los otros, en aquél el

uso del suelo es residencial exclusivamente, mientras que en La Hoya y El Praderon el uso es mixto: residencial e industrial, aunque con la matización importante de que en el segundo domina claramente el uso residencial sobre el industrial, al contrario que en el barrio de La Hoya.

En estos tres barrios se dan la mayor parte de las características que definen la marginalidad anteriormente señalada, pero sin embargo presentan diferencias importantes que hacen necesario un análisis individualizado de cada uno de ellos.

4.1 El núcleo marginal de La Zaporra.

Constituye el núcleo marginal más importante por su extensión, 499 550 m², y el número de viviendas, 1.373 viviendas. Se caracteriza sobre todo por su localización. El núcleo de La Zaporra se extiende por los dos términos municipales, aunque con una mayor extensión en Alcobendas, 310.250 m², mientras que a San Sebastián de los Reyes corresponden 189 250 m².

Uno de los primeros factores que contribuye a entender su marginalidad es su localización bastante alejada de los dos núcleos urbanos. En efecto, el futuro barrio surgió en el paraje de La Zaporra, del que toma su nombre, a bastante distancia del continuo urbano. Ello explica su consideración en numerosos documentos como "parcelación periférica". Pero además de su alejamiento hay otros dos factores importantes. En primer lugar su nacimiento a ambos lados del límite municipal de separación de ambos municipios como consecuencia de una decisión conjunta de los propietarios rurales de la zona de ambos pueblos, y en segundo lugar el papel de la mínima infraestructura existente; el camino de La Zaporra, actualmente Avenida de Madrid, que en vez de constituir el principal eje de comunicación que debía dirigir el crecimiento urbano, ha jugado un papel de límite insalvable, de barrera entre las dos partes del núcleo marginal, la situada en Alcobendas y la localizada en San Sebastián de los Reyes; hasta el punto de que precisamente es esta calle la menos urbanizada, encontrándose la mayor parte de las parcelas próximas a ella aún desocupadas. Es decir, a pesar de que se trata del mismo núcleo marginal y de que hubo un acuerdo entre propietarios de ambos pueblos para el trazado de un plano común, la realidad se caracteriza por un parcelario actual en el que las calles de ambos núcleos no están conectadas y en la que el presumible eje a partir del cual se debía producir el crecimiento ha actuado más como una barrera al mismo. Así se puede entender que, incluso, la denominación de cada zona del núcleo marginal sea distinta: La Zaporra para el sector

nacido en Alcobendas y barrio de Nuestra Señora del Pilar para el surgido en San Sebastian de los Reyes

A la marginalidad física se le suma, por otra parte, la jurídica. En este sentido la zona donde surge el núcleo marginal no tiene hasta el Plan General de ambos municipios de 1968 una normativa clara y precisa. Hasta ese año no se puede ni siquiera hablar de ilegalidad como ya se ha señalado anteriormente, sino que lo más correcto es el empleo del término "alegal". Esta zona situada fuera de los antiguos núcleos urbanos e incluso lejos de la zona de ensanche delimitada por el Plan del Área Metropolitana de Madrid, estaba al margen del planeamiento no porque no se respetara sino simplemente porque no existía.

Sin embargo esto no quiere decir que estos barrios sean ilegales. No se trata de barrios que nacieran como meras ocupaciones del suelo en unos terrenos de propiedad privada o pública con la permisividad de los ayuntamientos (164). Aquí, en el caso de La Zaporra y en los de La Hoya y El Praderón, existe un derecho legal para la ocupación del suelo, derecho adquirido por la compra de un solar o de la vivienda ya edificada tras la parcelación de fincas rústicas.

A esta verdadera posesión jurídica del suelo se le suma además otro hecho fundamental, y es la legalidad de la construcción desde el momento que los Ayuntamientos concedieron sin plantear muchos problemas las licencias de construcción correspondientes. Por lo tanto los propios Ayuntamientos avalaron el mecanismo de transformación de fincas rústicas en suelo urbano, con lo que se legalizaba todo el proceso.

4.1.1. La formación del barrio marginal de La Zaporra.

El barrio de La Zaporra comenzó a formarse a finales de los años cincuenta como consecuencia de parcelaciones de fincas rústicas en ambos términos municipales.

En concreto las fincas afectadas fueron 28, con un total de 499 550 m². La estructura de la propiedad de la zona se caracterizaba por el grado de concentración. Así, sólo tres propietarios, el 8,4% del total, poseían el 50,9% de toda la superficie.

Estos tres grandes propietarios eran Manuel Serrano Frutos con más de 9 hectáreas, los herederos de Teresa Aguado Magdaleno y Manuel Serrano Rodríguez, cada uno con algo más de 5 hectáreas. Pero además de esta concentración de la propiedad, el tamaño de las fincas reflejaba el contraste entre cuatro grandes parcelas con el 49% de toda la superficie, y el conjunto de fincas con tamaño inferior a una hectárea, el 44%, que engloban al 26% de

la superficie total (165).

Estas grandes fincas van a tener un papel fundamental ya que la mayor parte del barrio se va a edificar sobre ellas.

En cuanto al mecanismo de producción de suelo urbano, destaca sobre todo la acción conjunta de propietarios rurales de la zona de ambos municipios. La parcelación no se realiza aisladamente por cada propietario sino que hubo un acuerdo conjunto que se refleja claramente en el parcelario actual. Este acuerdo ha quedado recogido en la memoria de la parcelación que se encuentra en los dos Ayuntamientos.

La memoria señala cómo se reunieron los propietarios de las fincas rústicas afectadas con un agente de la propiedad inmobiliaria, Fernando San Millán Rodrigo, cuya intervención en el mecanismo de las parcelaciones no se limitó solo a este núcleo marginal (166), y deciden dividir el conjunto de sus fincas en pequeñas parcelas para formar una pequeña barriada para "familias modestas", cuyo nombre sería el de Barrio del Pilar. Para ello el parcelador, Fernando San Millán Rodrigo, procedió a la división de todo el espacio en sectores, que fueron presentados a su aprobación a los dos ayuntamientos en diferentes fechas a lo largo de los años 1958, 1959 y 1960, siendo aprobados por ambos municipios a pesar de la escasez de la información, ya que sólo se aportaba el acuerdo entre el agente inmobiliario y los propietarios y un plano a escala 1:1 000 en el que se reflejaban someramente los sectores que componían la barriada, detallándose el número de parcelas que componen cada sector y su propietario en relación con la finca matriz, al igual que alguna de las características de las parcelas.

La parcelación consistió en el trazado de una red de calles rectas paralelas y perpendiculares, lo que provocaba como consecuencia una trama ortogonal. Las calles tenían una anchura de ocho metros y delimitaban un conjunto de manzanas rectangulares cerradas. Las manzanas fueron divididas en parcelas, más de 1.100 parcelas, que se caracterizaban por su escaso tamaño: tenían 20 metros de fondo y un dibujo claramente rectangular y alargado con el lado menor apoyado en las calles. La superficie de cada parcela era reducida, aunque posteriormente al producirse promociones en las que se ha procedido a una agrupación de varias parcelas no se aprecie la homogeneidad inicial que se plasmaba en el plano (*fig. número 11-8*).

En cuanto a los mecanismos de adquisición de la posesión del suelo sobre el que se construyen los edificios, en La Zaporra no se produce uno de los mecanismos más utilizados

en la periferia de Madrid la simple ocupación del suelo de una manera ilegal por sectores marginales de la población inmigrante (167) En La Zaporra la transmisión de la propiedad se realizó mediante un típico contrato de compra. Las condiciones del contrato eran las siguientes: el precio inicial se estipuló multiplicando la superficie total de la parcela por 1.75 pesetas que era el valor del pie cuadrado; precio muy inferior al de la mayor parte de las fincas de la periferia más próxima de ambos núcleos urbanos (168) Las condiciones de pago eran, por otra parte, favorables para una población inmigrante de bajos recursos económicos. El pago debía efectuarse a lo largo de un año en doce plazos y sin ninguna entrada.

Las condiciones del barrio desde su origen eran realmente lamentables, propias de una situación típica de marginalidad. La planificación se limitó únicamente al trazado de calles y manzanas. La urbanización de la zona fue mínima, faltando hasta hace pocos años los servicios básicos urbanos, las calles no fueron pavimentadas y sólo la presión popular consiguió una mejora de todas estas condiciones al cabo de los años. En cuanto a los equipamientos los únicos que estaban previstos fueron una capilla dedicada a la Virgen del Pilar, nunca levantada, y un grupo escolar para el que se reservó un terreno de 1.000 m², como cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcobendas. La carencia total de equipamiento cultural, sanitario, comercial, etc., se agravaba además por la distancia que tenían que recorrer los vecinos hasta los núcleos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, donde al menos una pequeña parte de sus necesidades podían ser cubiertas ya que tampoco estos dos núcleos contaban precisamente con unas dotaciones suficientes. Esta distancia debían recorrerla a pie, en gran parte porque tampoco existía un transporte que les acercase al tejido urbano. Ni siquiera el camino rural que les unía a Alcobendas, o los que les unían a San Sebastián de los Reyes, se encontraban mínimamente acondicionados.

Pero además estas condiciones de marginalidad se acrecentaron por el tipo de edificios que se levantaban. En este sentido la tipología de la edificación no es homogénea, puesto que junto a edificaciones de una y dos plantas de mala calidad y aspecto semirural, con corral o patio, también aparecen edificaciones en altura de viviendas colectivas, sobre todo en los años más recientes. Sin embargo tanto en uno como en otro caso las condiciones son muy malas por el empleo de materiales muchas veces de derribo y la carencia de las mínimas condiciones de habitabilidad.

El caso extremo sin ninguna duda son las edificaciones de una o dos plantas, antes comentadas, con patio posterior. Un buen número de ellas, sobre todo las construidas a finales de los años cincuenta y en los primeros años sesenta responden a las características

clásicas de la autoconstrucción con materiales de derribo tan extendidos por la periferia de Madrid (169)

4.1.2. El desarrollo del núcleo de La Zaporra.

Lo primero que se destaca en la actualidad es el bajo índice de ocupación del barrio. A pesar de que se inició la edificación a finales de los años cincuenta todavía quedan un alto número de parcelas sin ocupar, tanto en Alcobendas como en San Sebastián de los Reyes (170).

Observando el cuadro número III-2, se aprecia cómo el número de licencias y de edificios es superior en Alcobendas. Los años claves para el crecimiento del barrio, tanto en uno como en el otro municipio, son los periodos 1966-68 y 1969-71, en estos años se conceden el 55% de todas las licencias seguidos del periodo 1960-65 con el 30%. A partir de 1971 el ritmo de concesión de licencias presenta una diferencia entre los dos municipios. Mientras que la actividad edificatoria es mínima en Alcobendas, en San Sebastián de los Reyes sigue teniendo una cierta importancia, sobre todo en los años 1972, 1973, 1974 y 1975. Esta diferencia se corresponde con lo que sucede en el resto del municipio. El crecimiento urbano se inició antes y con mayor intensidad en Alcobendas que en San Sebastián de los Reyes, y en el núcleo marginal de La Zaporra sucede lo mismo.

Sin embargo, a pesar del mayor número de licencias y edificios, el número de viviendas es mayor en San Sebastián de los Reyes, 687 viviendas por las 537 de Alcobendas. La razón está en que desde 1971 predominan en San Sebastián de los Reyes las edificaciones en altura, 3 y 4 plantas, de viviendas colectivas. Este hecho ha provocado además modificaciones en el parcelario, ya que para la realización de estas promociones se ha procedido al reagrupamiento de varias parcelas, modificándose así la antigua homogeneidad de las parcelas en las manzanas.

Ahora bien, este núcleo marginal con el paso de los años va a sufrir dos procesos. Por un lado y gracias a la presión popular se empieza a dotar al núcleo de las mínimas infraestructuras y servicios urbanos, por lo que progresivamente se tiende a reducir su marginalidad. Pero paralelamente se produce un hecho más importante, claramente interrelacionado con el proceso general de crecimiento urbano que se produce en ambos municipios. El crecimiento urbano acelerado a lo largo de los años sesenta y comienzos de los setenta acabó por ocupar la mayor parte de los terrenos situados entre ambos núcleos urbanos y el barrio de La Zaporra. La consecuencia es una clara revalorización del barrio, al situarse precisamente en el borde de la expansión urbana y en un lugar esencial para el

futuro del crecimiento urbano hacia el oeste de ambos núcleos. Esta revalorización se encuentra en la base de un nuevo proceso que va a afectar al barrio la remodelación y sustitución de su población por otra que esté más en consonancia con las nuevas posibilidades urbanas de la zona.

Un primer paso se dio ya con el Plan General de 1968 de ambos municipios. Como sucedió con el Plan General de 1963 en Madrid este Plan de 1968 supuso la legalización de todas las transgresiones llevadas a cabo en los años anteriores. En él, el barrio de la Zaporra ya se le considera legalmente, a efectos de planeamiento, como suelo urbano ⁽¹⁷¹⁾, sin embargo el reconocimiento como suelo urbano no supuso el reconocimiento del tipo de urbanización marginal existente, sino todo lo contrario, el barrio de la Zaporra es considerado como zona residencial multifamiliar dentro de la ordenanza de urbana colectiva y más concretamente, en su mayor parte, como zona a remodelar con bloques abiertos. Es decir aparece claramente una voluntad de transformar este barrio de edificios de una y dos plantas de escasa calidad por grandes bloques abiertos con lo que esto supone de aumento de edificabilidad, altura y por supuesto de revalorización de la zona.

Sin embargo el momento crucial en este proceso de transformación de un antiguo espacio urbano marginal se produjo en los años setenta mediante un mecanismo que fue utilizado masivamente en la periferia de Madrid para transformar los barrios marginales. Se trata de la redacción de planes parciales. En concreto en el núcleo de La Zaporra le afecta de lleno el Plan Parcial de Ordenación de La Zaporra. La promoción de este Plan Parcial corre a cargo de los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes conjuntamente, en estrecha colaboración con diversas empresas promotoras de ambos pueblos. La finalidad era la reconversión del antiguo barrio en un conjunto de grandes bloques abiertos con una edificabilidad mayor que la que permitía la Ordenanza de Urbana Colectiva para "compensar así el problema de la expulsión de sus antiguos residentes" ⁽¹⁷²⁾. Es decir el Plan no sólo suponía la transformación de un paisaje urbano por otro radicalmente distinto sino también la sustitución de una población por otra ya que este nuevo paisaje urbano creado por el Plan Parcial no estaba en consonancia con las posibilidades económicas de su antigua población.

Por otra parte en la redacción del Plan no participaron los principales afectados por el mismo, los vecinos, que veían en peligro su propia vivienda. el Plan estaba claramente en la onda de una transformación total, morfológica y social, del antiguo barrio del que los principales beneficiados serían las promotoras de ambos pueblos que las llevarían a cabo.

Sin embargo los vecinos de la zona, reunidos en una dinámica e incansable Asociación

de Vecinos de La Zaporra, consiguen tras multitud de alegaciones bloquear el Plan y, lo mas importante, arrancar de los dos ayuntamientos y de la extinguida COPLACO, el compromiso de una redacción de un nuevo plan parcial de iniciativa exclusivamente pública en el que se cuente con ellos y en el que se asegure no sólo el derecho legal que tenían a sus viviendas sino los minimos equipamientos tan necesarios para el barrio. El nuevo Plan Parcial redactado es aprobado definitivamente el 31 de Mayo de 1977. En él además de asegurarse la residencia de los vecinos de la zona se fijan unos equipamientos y se limita la edificabilidad anunciada es el primitivo Plan Parcial. De todas formas el fin sigue siendo el mismo: la delimitación de un poligono de remodelacion que abarca la mayor parte del barrio y en el que pretende una transformación del mismo a la forma de grandes bloques abiertos con un volumen de edificabilidad de $2\,153\text{ m}^3/\text{m}^2$ y un aumento considerable del número de plantas, son edificios de 4 y 5 alturas, y de viviendas. Así estaban previstas la creación de 950 y 2.832 viviendas respectivamente en San Sebastian de los Reyes y Alcobendas.

En la base de todo este proceso se encuentran el interés que en los últimos años ha adquirido la zona. El crecimiento urbano acelerado en los últimos años ha conseguido convertir esos núcleos marginales en verdaderas bolsas de suelo urbano inmersas en el interior de ambos núcleos, y por lo tanto sumamente apetecibles para la realización de procesos de transformación-expulsión. Estos procesos, ocultos en muchos casos bajo una ideología que pretende "sanear" estos barrios marginales, realizados por el mecanismo de los Planes Parciales, suponen en general la transformación del antiguo núcleo urbano tanto desde el punto de vista morfológico: cambia el parcelario, el tipo y altura de los edificios, las viviendas..., como desde el punto de vista social.

4.2 El núcleo marginal de El Praderón.

El barrio de El Praderón constituye el segundo núcleo marginal de importancia en la conurbación de Alcobendas-San Sebastián de los Reyes. Situado al norte de este último pueblo tiene una extensión de $82\,600\text{ m}^2$ y alberga un total de 102 viviendas con unos 90 edificios en los que predominan los de tipo unifamiliar de una y dos plantas con patio posterior.

Evidentemente la diferencia con respecto al núcleo de La Zaporra es clara por lo que respecta a su inferior extensión y número de viviendas. Pero también existe otra diferencia importante en el uso del suelo. Mientras que en La Zaporra el uso era completamente residencial, en el Praderón junto a este uso del suelo que es el predominante se sitúa, aunque con pequeña extensión el industrial. Se trata más que de industrias propiamente

dichas de pequeños talleres prácticamente artesanales, de ámbito familiar y claramente vinculadas a la marginalidad suburbial de la zona.

Por otra parte en El Praderón no se produjo una parcelación conjunta de las fincas de acuerdo con un plano realizado por un agente de la propiedad inmobiliaria, como sucedió en La Zaporra. En El Praderón se procedió a la simple parcelación individual de cada finca teniendo en cuenta la forma y tamaño de las mismas que se han configurado como los dos elementos fundamentales en la formación del parcelario actual.

Si el barrio de La Zaporra presentaba una localización periférica en relación con los dos núcleos urbanos, en El Praderón la marginalidad física alcanza las cotas más elevadas. Su situación al norte de San Sebastián de los Reyes, en una hondonada tras dos extensos terrenos, 120.000 m², ocupados por las instalaciones del Ministerio de la Defensa, es una buena prueba del por qué se le denomina como "parcelación periférica marginal".

Como se ha señalado anteriormente la antigua estructura rural ha tenido una importancia básica en su origen y configuración.

En primer lugar la estructura de la propiedad en la zona donde se formó el barrio se caracteriza porque las más de 8 hectáreas que lo componen se reparten entre nueve fincas pertenecientes a los tres propietarios. Hay pues un claro control del espacio, un reparto del mismo entre tres únicos propietarios: Esperanza Abad Jiménez, Francisca Navacerrada Frutos y Laureano Navacerrada García. Estos tres propietarios, además, se encuentran entre los mayores poseedores de tierras del municipio y participaron, por otra parte, repetidamente en las numerosas parcelaciones llevadas a cabo en el inmediato espacio periurbano que rodeaba el antiguo núcleo urbano. Se pone así de manifiesto, también sucedió lo mismo en La Zaporra, esa doble estrategia de los propietarios de fincas rústicas de parcelar legalmente en las zonas próximas al casco donde estaba permitido y de hacerlo también en las zonas más alejadas provocando la aparición de núcleos marginales que posteriormente se legalizan obteniendo así nuevas plusvalías mediante la renovación o la construcción de los solares vacantes (173). Es la parcelación de las fincas de estos tres propietarios la que originó el barrio de El Praderón.

En segundo lugar la red de caminos y la forma de las parcelas han tenido un papel básico en la organización del actual parcelario. Como se aprecia en el número 111, las fincas tenían un dibujo alargado, claramente rectangular desde el camino de los Paredones al camino de las Zorras, límites oeste y este del barrio. Estas fincas estaban atravesadas por una serie de caminos de una manera irregular, el principal de estos caminos era el de los

Alamillos, pero, además de él, se encontraban el de Cuesta de las Vacas y dos veredas que unían el camino de los Paredones con el de las Zorras, y el de los Paredones con el de los Alamillos.

La parcelación se realizó siguiendo un principio muy simple, los antiguos caminos y veredas se convirtieron en calles y su actual dibujo irregular es, por lo tanto, un testigo de su pasado rural. El resto del parcelario lo constituyen tres pequeñas calles longitudinales que siguen el trazado de antiguas lindes, y cinco calles transversales, paralelas a los caminos y veredas señaladas.

Otra diferencia importante con respecto a La Zaporra es de índole jurídica. En el barrio de El Praderón la parcelación se realizó de forma prácticamente clandestina. La transformación de suelo rústico en urbano por medio de las parcelaciones contó no solo con la inexistencia de unas normas mínimas que afectasen a la zona, sino que la mayor parte de las edificaciones se realizaron sin la licencia de construcción correspondiente. Esta situación se resolvió con el paso de los años, primero con la calificación de todos estos terrenos en el Plan General de 1968 con la ordenanza de "Industria artesana" a pesar de que el uso residencial era el dominante, y en segundo lugar mediante su legalización de los años 1973-74-75 por el simple mecanismo de la multa, en concreto una simbólica multa de 1000 pesetas, a través de cuyo pago se regulariza la situación de la edificación levantada en los años sesenta (174).

El barrio comenzó a ocuparse a principios de los años sesenta y al igual que sucedía en Zaporra, coexisten dos formas de construcción. Por un lado la autoconstrucción, sobre todo en los años más antiguos y por otro lado la promoción individual en cada parcela con un tamaño de promoción escaso. El tipo de edificios es el de una o dos plantas con patio posterior, con un aspecto semirural, muy en consonancia con el origen rural de la mayor parte de los inmigrantes que lo poblaron.

Por último presenta una situación aún peor que La Zaporra en cuanto a dotaciones e infraestructuras. Todavía, a pesar de la presión popular, existe un buen número de calles sin urbanizar, sin alumbrado y por supuesto sin ningún equipamiento comercial, sanitario o cultural.

4.3. El Barrio de La Hoya.

Constituye el tercer núcleo marginal de San Sebastián de los Reyes aunque sus características son diferentes de los dos anteriores ya que en él lo que predomina

claramente es la industria, sobre todo la pequeña industria y los talleres.

Comprende este barrio una extensión de 12,2 hectáreas repartidas en 18 fincas pertenecientes a 15 propietarios. El barrio se localizó sobre antiguas fincas rústicas al este de la nueva carretera nacional N-I a Francia. Esta suponía una clara barrera para el crecimiento urbano de San Sebastián de los Reyes. Sin embargo desde la primera mitad de la década de los años sesenta comienza la parcelación y ocupación de las fincas que formarán en años sucesivos el barrio de La Hoya.

La estructura de la propiedad reflejaba un cierto grado de concentración de esas 12,2 hectáreas que constituían la zona. Así sólo tres propietarios poseían prácticamente el 50% de toda la superficie, pero el grado de concentración aumentaba si consideramos como un solo propietario a los diferentes hermanos Montes Colmenar. En este caso entre dos propietarios se controlaría más del 50% de la superficie (175)

El mecanismo de producción de suelo urbano e industrial fue muy simple. Desde comienzos de los años sesenta se procedió a la parcelación y venta de las parcelas resultantes. Cada propietario parceló individualmente y en el momento que más le convenía sus fincas. Para la posterior edificación lo único que se necesitaba era la licencia de construcción otorgada sin demasiadas trabas por el Ayuntamiento.

En la parcelación se siguió uno de los principios generales del mecanismo. El aprovechamiento de los antiguos caminos rurales que pasaron en su totalidad a convertirse en calles. Así el camino del Moscatelar se convirtió en calle de las Acacias, los dos ramales del camino de las Animas en calle de los Ciruelos y avenida de la Hoya y la cañada que limitaba la zona por el norte en avenida de Matapiñonera.

Las parcelaciones se produjeron apoyándose en esta red de caminos señalada. En el parcelario actual se distinguen claramente dos sectores, uno, donde se asentaron grandes industrias como IPAMA, Fábrica Española de Confecciones, SADE, etc., y otro sector en el que predomina el uso residencial.

En el primer sector se extiende entre la carretera nacional N-I y la avenida de la Hoya, la actual calle de los Guindos, antigua linde de separación entre fincas. Este sector presenta un parcelario realmente caótico. Cada propietario parceló su finca sin tener en cuenta lo que sucedía en la finca vecina. En este sector la finca parcelada más importante fue la de Francisco Navacerrada Lozano, de más de 1 hectárea de extensión. Su parcelación consistió en el trazado de dos calles rectas centrales que atravesaban la finca de este a oeste

y de norte a sur. Se delimitaron así tres manzanas: la primera, apoyada en el antiguo camino del Moscatelar y en la avenida de la Hoya fue ocupada por la Fábrica Española de Confecciones y su límite occidental, la calle del Limonar, era una antigua linde; la segunda manzana, apoyada en la avenida de la Hoya, fue comprada por la empresa IPAMA, teniendo como límite norte la calle de los Guindos, antigua linde. Por último la tercera manzana sirvió para que se localizaran otras dos empresas: Luminosos Arroyo y Aluminios Sanse. Su límite norte era el mismo que el de la manzana anterior y en cuanto al occidental el fondo de la parcela se construyó sobre la linde que la separaba de la finca vecina con lo que se obligaba al propietario de ella a completar la manzana iniciada.

También tuvo interés en este sector la parcelación de la finca de los herederos de Carmen Montes Colmenar. Se trazó una calle central que atravesaba por entero la finca, delimitándose así dos manzanas que aún permanecen sin edificar como solares.

Entre esta última finca y la calle de las Acacias, antiguo camino del Moscatelar se situaban tres pequeñas fincas de menos de 0,5 hectáreas. Su parcelación estuvo condicionada por la ya realizada de las fincas vecinas, como se observa en el plano número

La calle del Limonar, antigua linde de separación de una de estas fincas con la de Francisco Navacerrada Lozano fue eje básico sobre el que se apoyaron las industrias como SADE que compraron los terrenos obtenidos con la parcelación.

Pero de mayor interés fue, sin duda, la parcelación de los terrenos que conforman el segundo sector del barrio, donde el predominio del uso del suelo residencial sobre el industrial es bien patente.

En este sector, situado entre la avenida de Matapiñonera al norte, la carretera nacional N-I al oeste, la calle de los Guindos y los Cerezos al sur y una linde al este, la parcelación presenta una mayor regularidad. La causa hay que buscarla en un mayor tamaño de las fincas y sobre todo en su forma mucho más regular. Su parcelación consistió en el trazado de una serie de calles paralelas a la avenida de Matapiñonera; se trazaron así las calles de Perales, Manzanos, Cerezos y Guindos. Las tres primeras eran calles centrales que delimitaban tres manzanas alargadas y rectangulares sólo cortadas por los dos ramales del antiguo camino de las Animas, hoy avenida de la Hoya y calle de los Ciruelos. La calle de los Guindos no era más que la linde de varias fincas aprovechada para su trazado. Sólo se trazó una calle perpendicular, la calle de la Fresa, que también seguía la dirección de otra linde.

La primera parcelación que se realizó y que fue la que dio la pauta a las demás fue la

de la finca de Jose Izquierdo Montes. A partir de ella las edificaciones se extendieron hacia la carretera nacional N-I, adaptándose las fincas vecinas el parcelario de la primera finca, y hacia el este, con la parcelación de la finca mayor del barrio, la de Luis Rodriguez Ontiveros, Abel Corripio y Nicasio Martin Gómez. El mayor tamaño de esta finca, 2 hectáreas, y su forma, impuso que a las calles ya trazadas en la finca vecina se le añadiera una más, la de los Cerezos y, además, para adaptarse a la forma de la finca las calles ya trazadas cambiaron ligeramente su dirección.

El tipo de promoción que domina en este sector mixto residencial-industrial, aunque con predominio del primer uso, es la pequeña promoción puntual con edificaciones de una o dos plantas de mala calidad y sobre unas parcelas de poco tamaño y forma rectangular.

Al igual que sucedió con los otros dos barrios marginales, el reconocimiento legal de su existencia no se produjo hasta el Plan General de 1968. En él aparece el barrio como zona mixta de industria artesana, con graves carencias en cuanto a la urbanización general del barrio y la dotación de infraestructuras y equipamientos, problemas que han continuado existiendo a lo largo de los años setenta, incluso agravándose por la falta de respeto hacia las ordenanzas emanadas del Plan General, tanto por lo que se refiere a la instalación de industrias fuera de ordenación como por el aumento de la edificabilidad permitida.

5 Las nuevas áreas residenciales.

El año 1968 va a constituir un verdadero hito en la historia de los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En ese año se aprobaron los respectivos Planes Generales que han estado vigentes hasta bien entrada la década de los años ochenta. El Plan General va a constituir el instrumento básico por el que se va a regir la vida urbana en los dos municipios. Sin embargo, su eficacia ha quedado claramente limitada por el poco respeto que se ha tenido a dicho documento. Este se ha visto modificado numerosas veces por los Planes Parciales que lo desarrollaban, por la concesión de licencias que no tenían en cuenta sus disposiciones, etc., por lo que su objetivo de ordenar y regular el crecimiento urbano en ambos municipios no se ha visto cumplido en muchos casos.

Los dos Planes Generales partían de una realidad ciertamente comprometida. Después de cerca de diez años de crecimiento urbano la situación, cuando se aprueban los dos Planes Generales, o mejor dicho el Plan General redactado por la extinta COPLACO para los dos municipios, se caracterizaba por el desorden, por la falta de un mínimo control urbanístico y el desprecio absoluto de las normas generales del Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid, instrumento que regula la vida urbana, al menos teóricamente, desde 1963 hasta la aprobación de los respectivos Planes Generales Municipales.

En todos estos años el mecanismo fundamental de producción de suelo fue sin duda alguna el de las parcelaciones. Desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta finales de la década de los sesenta se sucedieron las parcelaciones en las fincas rústicas que se localizaban en las proximidades de ambos núcleos con la forma y ritmo analizado en las páginas anteriores. También surgieron los barrios marginales mediante el mismo mecanismo pero con una localización claramente periférica, alejada de los núcleos urbanos, iniciándose así mismo las operaciones de renovación puntual en el interior de los antiguos cascos urbanos.

Como consecuencia, a finales de 1968, cuando se aprueba definitivamente el Plan General de ambos municipios se había producido ya un rápido crecimiento urbano, en muchos casos al margen de cualquier tipo de normativa, que había provocado la expansión de los dos municipios a lo largo de los grandes ejes de comunicación y su completa unión física.

El Plan General de diciembre de 1968, tenía dos finalidades esenciales. Por un lado reconocía el desorden urbano existente como consecuencia en gran parte de la

permisividad municipal a la hora de conceder licencias de construcción para industrias o edificios residenciales, que no cumplieran las ordenanzas del Plan del Área Metropolitana, o incluso la tolerancia al permitir un buen número de construcciones sin la necesaria licencia de obras. El Plan General venía a legalizar, por tanto, diez años de crecimiento desordenado y anárquico. Por otra parte, también se planteaba el futuro de ambos municipios, y en este sentido establecía una zonificación en la que quedaban claramente delimitados los distintos sectores en los que se debía producir el futuro crecimiento urbano.

Estos sectores tenían una localización periférica con respecto a los antiguos núcleos urbanos y las zonas donde se había producido la expansión urbana a lo largo de los años sesenta, zona que se la conocía como el "ensanche". Las nuevas áreas residenciales venían a rodear por el oeste y el sur la recién formada conurbación de Alcobendas-San Sebastián de los Reyes y en muchos casos a ocupar aquellos terrenos que se situaban entre los núcleos marginales y los antiguos cascos urbanos con sus respectivos ensanches. Estos terrenos, sobre todo los intermedios, en clara revalorización, pasaron así a calificarse como urbanos, con el consiguiente cambio de valor de los mismos. Pero esta no ha sido la única consecuencia del Plan General, ya que además de la revalorización de unos terrenos ahora calificados de urbanos, se favoreció la especulación del suelo. La nueva calificación del suelo no supuso en muchos casos su rápida construcción, sino que una de las estrategias más utilizadas a lo largo de estos años ha sido la retención del mismo, aun cuando su demanda era abundante, como una forma de aumentar su valor en espera de que llegase el momento más beneficioso para su edificación.

Sobre todo este nuevo suelo urbano, que supera entre los dos municipios las 210 hectáreas, se va a producir en los años setenta y comienzos de los ochenta el volumen más importante de crecimiento urbano de ambos municipios. Surgirán así una serie de nuevas áreas residenciales radicalmente distintas de las creadas en los años sesenta por varias razones.

En primer lugar, porque van a suponer el triunfo de un nuevo tipo de agente: las inmobiliarias. Estas empresas dominan claramente la promoción de viviendas desde finales de los años sesenta, y su presencia en estas nuevas áreas residenciales será mayoritaria ya que en ellas podían encontrar el volumen considerable de suelo y al menor precio necesario para llevar a cabo sus grandes promociones unitarias de viviendas.

En segundo lugar, y enlazando con lo anterior, el tamaño de la promoción será mucho mayor en comparación con el dominante en los antiguos cascos urbanos y en sus primeros ensanches, dominando las actuaciones superiores a las 100 viviendas.

En tercer lugar, variara por completo la morfología de las edificaciones. En estas nuevas áreas residenciales van a predominar las grandes promociones de bloques abiertos de 4, 5 y 6 plantas, en contraste con las promociones dominantes en los antiguos cascos urbanos y en los ensanches de los años sesenta, donde la construcción de bloques ubicados entre medianerías y la promoción de bloques bajo la tipología de la manzana cerrada con una ocupación total o casi total de la parcela era la norma habitual (174). Ahora bien, estas diferencias no se van a corresponder con un aumento apreciable de la dotación de infraestructuras y equipamientos en estas nuevas zonas residenciales. En general, y siempre teniendo en cuenta que en estas nuevas zonas hay la suficiente heterogeneidad como para diferenciar sectores muy diversos, sobre el papel los espacios verdes y los equipamientos tenían un peso importante, sin embargo la realidad fue muy diferente. Un buen número de promotores en aras de una mayor edificabilidad y por lo tanto de un mayor beneficio sacrificaron esas zonas verdes, disminuyeron los espacios verdes entre bloque y bloque y no construyeron los equipamientos, haciendo caso omiso al planeamiento existente contando con la permisividad municipal; llegandose incluso en varias ocasiones a no realizarse las mínimas obras de urbanización.

La nueva morfología de este tipo de promociones, que ya se había iniciado en varias actuaciones de la segunda mitad de los años sesenta en Alcobendas (175), aunque siempre en pequeñas promociones porque dominaba la manzana cerrada, respondía a la llegada a España de los principios de la Carta de Atenas y las ideas organicistas en las que la construcción de bloques abiertos, la zonificación y la desaparición de la red viaria tradicional en beneficio de una red de accesos jerarquizados constituían puntales esenciales. Es precisamente este último hecho una de las diferencias más importantes con todo el crecimiento urbano llevado a cabo en los años anteriores. En los años sesenta en el mecanismo de las parcelaciones la antigua estructura rural tuvo una incidencia notable en la formación del parcelario urbano. La antigua red viaria rural no sólo se conservó sino que jugó un papel esencial en el proceso de crecimiento urbano. Así mismo el tamaño y la forma de las parcelas, la presencia de veredas, cañadas y arroyos, etc., tuvo su reflejo en el nuevo parcelario. Esto no sucede con la misma intensidad en las nuevas áreas residenciales periféricas. En ellas, aunque se pueden citar ejemplos de preexistencias, lo normal es la desaparición de la antigua red viaria y la minimización del papel de cada finca en el actual parcelario, diluidas por completo en el gran tamaño de la promoción que exige operaciones importantes de reagrupamientos de fincas.

Por último el Plan General impone un marco legal para su desarrollo, el Plan Parcial, que se va a convertir así en el instrumento fundamental para la producción de suelo urbano en estas áreas. A partir de 1968, la mayoría de las actuaciones que se van a suceder en estas

areas redactaran un Plan Parcial en el que se fijaran todas las características de la promoción referidas al suelo, volumen de construcción, edificabilidad, número de viviendas, equipamientos, etc., así como la cartografía necesaria y el tipo de actuación en el marco del Plan Parcial, expropiación, compensación, cooperación y cesión de viales. Además no se debe olvidar que uno de los mecanismos existentes para la modificación del Plan General era precisamente el Plan Parcial. En ambos núcleos se encuentran ejemplos de modificaciones del Plan General, así como numerosos casos en los que no se han cumplido las previsiones de los Planes Parciales con los consiguientes problemas creados.

Ahora bien, aunque la mayor parte de los terrenos donde surgirán estas áreas residenciales contarán con un Plan Parcial, hay que señalar que hubo algunos sectores en los que la urbanización y posterior edificación se llevó a cabo con el simple documento de un proyecto complementario de urbanización o con una licencia de construcción. La explicación puede estar en la confusión existente en la valoración jurídica del Plan General de ambos municipios de 1968. En realidad y siguiendo la ley del Suelo de 1956, dicho Plan General no es tal por no afectar a todo el término municipal, se trataría de un Plan de extensión del casco urbano. Este hecho es importante porque en el caso de considerarse como un Plan General es necesario la elaboración y aprobación de un Plan Parcial en terreno de reserva urbana para la concesión de la licencia de obras, mientras que en el primer caso no haría falta el Plan Parcial y sólo se necesitaría la concesión de la licencia. Este hecho provocó una clara confusión legal que puede explicar el que existan algunas zonas sin Plan Parcial. En cualquier caso, tanto con Plan Parcial o sin él, el proceso de transformación de suelo rural a urbano se hizo de forma diferente al de las parcelaciones tanto en el inmediato espacio periurbano como en los núcleos marginales. Según varios autores (177), mientras que en los ensanches decimonónicos el crecimiento urbano se produce mediante una sucesión de los tres niveles básicos que jalonan la transformación de suelo: parcelación, urbanización y edificación; y en las parcelaciones el proceso se reduce en muchos casos a la parcelación y edificación, en el caso de estos polígonos de bloques abiertos la transformación se realiza por una actuación unitaria en la que se produce sin solución de continuidad la parcelación, la urbanización y la edificación.

Esta forma de crecimiento urbano va a tener una gran importancia en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En el conjunto de la conurbación y exceptuando los núcleos de las urbanizaciones unifamiliares de La Moraleja, Fuente el Fresno, Ciudadcampo, etc., estas nuevas áreas residenciales albergan más del 30% de las viviendas: el 32% en Alcobendas y el 30% en San Sebastián de los Reyes, y lo que es más importante, son las áreas donde se encuentra la casi totalidad del suelo urbano y vacante y en las que se va a localizar el futuro crecimiento urbano. Sin embargo si tenemos en cuenta el número de licencias y las

promociones su peso es escaso, ya que solo aportan el 4.1% y el 2.4% de las licencias de construcción en ambos municipios. Evidentemente la explicación de esta dicotomía entre licencias y volumen de promoción se encuentra en el gran tamaño de la promoción: así en Alcobendas la media de viviendas por promoción es de 224 y de 243 en San Sebastián de los Reyes; cifras ambas, muy superiores a las de los antiguos cascos urbanos (7 y 10 viviendas por promoción) y los ensanches creados en los años sesenta (31 y 17 viviendas por promoción).

Para el análisis del proceso de producción del suelo en esta zona calificada como urbana en el Plan General de 1968 hemos consultado los distintos Planes Parciales de ordenación, expedientes de ordenación y licencias de construcción conservadas en los dos archivos municipales. De su estudio se pueden obtener las conclusiones siguientes.

1 La urbanización de los terrenos calificados como urbanos bajo la ordenanza de Urbana Colectiva Unifamiliar en el Plan General de 1968 se ha realizado de dos formas bien diferentes.

La mayor parte de los terrenos se urbanizaron contando con el instrumento jurídico del Plan Parcial y siguiendo así las indicaciones reflejadas a la ley del Suelo de 1956. La segunda forma ha consistido en la legalización de la promoción mediante el simple mecanismo de la concesión de la licencia de construcción correspondiente con la ausencia de un Plan Parcial.

La diferencia entre ambas fórmulas es evidente. El empleo de la figura del Plan Parcial obliga a la reserva de suelo para la construcción de equipamientos y servicios colectivos. Con la simple concesión de una licencia con expediente de ordenación por manzanas, esas reservas se diluyen prácticamente hasta desaparecer, aumentándose así la edificabilidad y como consecuencia el beneficio de los responsables de la promoción.

En Alcobendas y San Sebastián de los Reyes son escasos, aunque muy significativos, los ejemplos de esta segunda forma de urbanización, pero, sin embargo, si ha sido alto el grado de incumplimiento de lo previsto en los distintos Planes Parciales siempre en el sentido de una mayor edificabilidad de la permitida y un recorte del suelo reservado a los equipamientos.

2. Uno de los puntos más importantes a analizar es constatar el peso que han jugado los propietarios del suelo en el proceso de producción de suelo urbano llevado a cabo en estas áreas residenciales.

Para estudiar esta cuestión se han analizado los diferentes Planes Parciales, Proyectos y Expedientes de Ordenación redactados en ambos municipios, distinguiéndose entre los antiguos propietarios del suelo, la estructura de la propiedad del suelo en el momento en que se redactan esos documentos y por ultimo los encargados directamente de la construcción.

Del estudio de toda esta información se desprende el escaso papel jugado en el proceso de producción de suelo urbano por parte de los antiguos propietarios del suelo. Así en primer lugar hay que señalar que son mínimos los casos en los que esos propietarios tradicionales participan en la promoción y construcción de viviendas. En general vendieron sus fincas anteriormente a las empresas inmobiliarias, y fueron éstas las que se beneficiaron de la construcción. Pero el escaso papel de esos propietarios tradicionales del suelo aún se pone más de relieve por el hecho de que muchos de ellos ni siquiera participaron en la ordenación y parcelación de los terrenos previa a su construcción. En este sentido hay que señalar que cuando se promueven los diferentes Planes Parciales y expedientes de Ordenación, un buen número de esos antiguos propietarios han vendido sus fincas, incluso con antelación a la propia redacción del Plan General de 1968, a empresas inmobiliarias que fueron las verdaderamente encargadas de su redacción. En algunos casos lo hicieron al contar con la totalidad de suelo necesario para su actuación, tras la compra del mismo en los años anteriores, redactando así un Plan Parcial o un expediente de ordenación en el que ya aparecen agrupadas las diferentes fincas compradas a sus antiguos propietarios. En otros casos, la mayoría, lo hicieron al contar con más el 60% del suelo necesario, tras su compra, para la promoción de un Plan Parcial. En este punto la variedad es grande ya que se pueden encontrar, desde ejemplos en los que la empresa inmobiliaria cuenta con algo más de ese 60% del suelo hasta casos en los que llegan a poseer más del 95% del suelo del total de la actuación. En cualquier caso y a pesar de no controlar el total del suelo, el papel de la empresa inmobiliaria es fundamental, ya que es mayoritaria en la Junta de Compensación formada con el resto de los propietarios tradicionales del suelo e incluso con los residentes en algunas zonas en las que se produjeron asentamientos marginales. En estas Juntas de Compensación los propietarios tradicionales, claramente en minoría, tenían por opción, o bien se sumaban a la actuación y aportaban el suelo a pesar de que no salían muy favorecidos en el Plan Parcial o Expediente de Ordenación ya que sobre sus terrenos se solían localizar los equipamientos o la infraestructura viaria, o se veían en la necesidad de vender sus terrenos ante la imposibilidad de retenerlo.

Ahora bien también se pueden encontrar algunos ejemplos en los que los propietarios del suelo han jugado un papel más importante. Así existen algunos planes parciales y

expedientes de ordenación promovidos directamente por los antiguos propietarios rurales agrupados o no en Juntas de Compensación, sin la presencia de empresas inmobiliarias, aunque posteriormente fueron estas y no los antiguos propietarios las encargadas de la construcción. Por otro lado también han jugado un papel importante en los casos en los que había una gran concentración de la propiedad. En ellos la posición del único gran propietario rural era mucho más favorable y más si se tiene en cuenta que sus intereses estaban bien defendidos en muchos casos desde el Ayuntamiento, en el que incluso ocupaban un lugar en la Corporación Municipal. Así pudieron llevar a cabo una clara política de retención de suelo y aunque no participaran en la construcción si pudieron vender sus fincas en mejores condiciones económicas que el resto de los propietarios tradicionales al hacerlo en un momento en el que eran mucho mayores las expectativas de obtener grandes beneficios de la venta del suelo.

En resumen el proceso de producción de suelo urbano en estas nuevas áreas residenciales presenta las variedades siguientes:

a) Los antiguos propietarios rurales se ponen de acuerdo y por medio de Expedientes de Ordenación por manzanas proceden a la parcelación de sus terrenos. Posteriormente la construcción la realizan las empresas inmobiliarias tras la compra de los terrenos.

b) Los antiguos propietarios rurales se ponen de acuerdo y redactan un Plan Parcial de Ordenación que se tramita por el sistema de Compensación. Se crea así la correspondiente Junta de Compensación para la parcelación y urbanización de los terrenos. Posteriormente la construcción la realizan las diferentes empresas inmobiliarias.

c) Las empresas inmobiliarias compran previamente el suelo a los antiguos propietarios rurales y posteriormente redactan un Plan Parcial con el fin de desarrollar y construir las manzanas y polígonos delimitados en el Plan General de 1968. En este caso se pueden encontrar varias posibilidades.

1. Una empresa inmobiliaria compra el suelo a la totalidad de los propietarios y promueve exclusivamente el Plan Parcial y posteriormente realiza la construcción de los terrenos.
2. Una empresa inmobiliaria compra el suficiente suelo para la promoción de un Plan Parcial, y junto al resto de los propietarios tradicionales del suelo promueven por el sistema de Compensación, con la formación de la correspondiente Junta de Compensación, el Plan Parcial.

3. Son varias las empresas inmobiliarias que compran el suelo, y solas o junto a algunos antiguos propietarios rurales que se encuentran en clara minoría en la Junta de Compensación promueven el Plan Parcial.

d) Una antigua gran finca rústica es comprada por una empresa inmobiliaria y procede a su construcción tras la redacción o la ausencia de un Plan Parcial.

A la hora de analizar estas nuevas áreas residenciales destaca en primer lugar su localización periférica. En la fotografía aérea de 1983, se observa como estas nuevas áreas residenciales vienen a envolver ambos núcleos urbanos por el noroeste y sur. Sólo al norte de San Sebastián de los Reyes las instalaciones de la Marina y el Polígono Industrial Norte suponen claras barreras a esta dirección del crecimiento, y lo mismo sucede con la nueva carretera nacional N-I en dirección hacia el este.

Ahora bien, dentro de esta idea general ha habido dos localizaciones privilegiadas. En primer lugar, el crecimiento urbano se ha centrado en aquellos terrenos situados entre el continuo urbano edificado a finales de los años sesenta y el barrio marginal de La Zaporra. En segundo lugar, el crecimiento se ha extendido hacia el noroeste en San Sebastián de los Reyes, en busca de la Dehesa Royal; y hacia el oeste en Alcobendas siguiendo la carretera de Colmenar Viejo (ver número 11-21).

4.1. El crecimiento urbano entre La Zaporra y el ensanche urbano surgido en los años sesenta.

A finales de los años sesenta, la expansión urbana en Alcobendas se había extendido a lo largo de la antigua carretera de Colmenar Viejo, produciéndose la parcelación y ocupación de las fincas rústicas de los parajes de "Las Eras de Arriba", "Barragueña", y las mas próximas a dicha carretera pertenecientes al paraje de Valdepalitos.

Sin embargo mucho más lejos desde finales de los años cincuenta se procedió a la parcelación de las fincas que dieron origen al barrio marginal de La Zaporra. A lo largo de los años sesenta permanecieron sin ocupar la mayor parte de las fincas intermedias, situadas entre el arroyo de Valdepalitos, que constituía el límite oriental del nuevo núcleo marginal, y el ensanche que se estaba colmatando.

En el Plan General aprobado en diciembre de 1968, la mayor parte de estos terrenos se

catalogaron como urbanos, bajo la zonificación de ensanche o de urbana colectiva. La localización de estos terrenos era envidiable, ya que se situaban cerca del antiguo núcleo urbano y, sobre todo, gozaban de una buena accesibilidad, ya que su límite meridional era la propia carretera de Colmenar, hoy calle de la Constitución, estando además atravesados por los caminos de Valdelasfuentes y de la Zaporra. Precisamente el crecimiento urbano se va a apoyar en la existencia de esta red viaria. El crecimiento se iniciará en las fincas más próximas a la carretera de Colmenar, progresando hacia el norte en busca del límite municipal de separación con el cercano San Sebastián de los Reyes.

En este último municipio, a finales de los años sesenta, el crecimiento urbano había logrado parcelar y edificar la totalidad de las fincas del paraje del Chaparral y una buena parte de las del Pilar de Arriba. Entre la zona ya urbana y La Zaporra quedaban la mayoría de las fincas del paraje del Cerro de Santa Bárbara, además de algunas del Pilar de Arriba que habían quedado retenidas claramente por sus propietarios, como se demuestra en la fotografía aérea de 1972. El crecimiento en los años setenta consistirá en la ocupación de estas fincas apoyadas en el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, y en segundo lugar, a partir del camino de Valdelasfuentes y de la apertura de la avenida de la Sierra, en la edificación de las fincas del Cerro de San Bárbara.

En ambos municipios, sin embargo, esta ocupación de las fincas entre La Zaporra y el límite urbano a fines de los años sesenta no será completa, y en la actualidad aun quedan varios polígonos sin edificar, aunque con Plan Parcial aprobado o en trámite de aprobación.

1.1 La Manzana Concilio

Constituye una de las zonas de mayor número de viviendas en Alcobendas. Según el Catastro de Urbana engloba esta manzana, conocida como barrio Concilio, un total de 1.129 viviendas, repartidas en 24 edificios de cuatro y cinco plantas.

La manzana estaba delimitada por el camino de la Zaporra al norte, las promociones de Segurado Construcciones y LEBRUSAN pertenecientes al ensanche de Alcobendas al este; la calle Miraflores al sur que la separaba del núcleo urbano formado desde comienzos de los años sesenta sobre la antigua finca de los Herederos de Eulogio Gibaja Pérez, y la calle Jarama, nueva calle trazada según las disposiciones del Plan General de 1968 desde la carretera de Colmenar Viejo al límite municipal con San Sebastián de los Reyes, al oeste (fig. 9. número III-2).

La característica fundamental del crecimiento es sin duda alguna el desorden urbanístico. La transformación en suelo se produjo en muchos casos prácticamente en una clara situación de ilegalidad. En principio, la ocupación se realizó sin la redacción de un Plan Parcial, como en otras zonas del municipio, pero, además, ni siquiera se cumplió en algunas promociones el requisito de la licencia de construcción.

La manzana se construyó por las actuaciones sucesivas de empresas promotoras que levantaron promociones de gran y mediano tamaño desde 1970 a 1973, fecha de construcción de los últimos cuatro edificios.

Prácticamente la única información que se tiene sobre el proceso de transformación del suelo, es la existencia de un Proyecto Complementario de Urbanización Concilio, en el que los distintos propietarios del suelo se ponían de acuerdo en la redistribución de las parcelas en la manzana para una mayor y mejor aprovechamiento para la edificación. El proyecto se presentó en el Ayuntamiento en 1969 y las obras comenzaron de inmediato.

Se ha señalado anteriormente las condiciones de ilegalidad de las obras. En efecto, de todas las promociones existentes en la manzana sólo se concedieron cinco licencias de construcción a las empresas URBALAR en 1971, ROFRAN S. L. en 1971, Edificios y Obras Públicas S.A. en 1970 y a Ciriaco Sánchez Garrido, constructor y promotor que actúa también en otras zonas de Alcobendas. El resto de las promociones: SACONIA, Francisca Bustamante, etc., comenzaron a levantarse sin la licencia correspondiente ante la permisividad municipal.

Por otra parte la mayoría de las promotoras tampoco llevaron a cabo las labores de urbanización ni se preocuparon de las disposiciones del Plan General en orden a la distancia entre bloques, espacios libres, edificabilidad, etc. Ante esta situación y la creciente presión popular, el Ayuntamiento (179) optó por obligar a las constructoras para que realizaran las obras de urbanización amenazando incluso con abrir expedientes de infracción urbanística. Sin embargo tras un acuerdo en 1975 con varios promotores, éstos se comprometieron al pago de las obras de urbanización al Ayuntamiento, hecho que aún no se ha cumplido en algunos casos.

El actual parcelario recoge claramente la nueva morfología dominante: las promociones de bloques abiertos de cuatro y cinco plantas. En esta nueva filosofía las antiguas estructuras rurales pierden prácticamente toda la influencia que tenían en otras áreas sobre el actual parcelario. Ello es lógico, teniendo en cuenta la diferencia en la forma de transformación del suelo rústico a urbano. A la parcelación individual y unitaria de cada

finca le va a sustituir en este caso la redacción de un Proyecto de Urbanización de la manzana delimitada en el Plan General en el que se asigna a cada propietario el total a construir en función del tamaño y forma de cada parcela. Este fue el mecanismo que se impuso sobre las algo más de 4 hectáreas de suelo que forman la manzana, suelo por otra parte que se encontraba muy repartido, ya que se trataba de 6 fincas de pequeño tamaño pertenecientes a seis propietarios (¹²⁰), lo que iba a favorecer las estrategias de los promotores al actuar sobre un colectivo inconexo que no monopolizaba la oferta de suelo, y que tuvo que vender sus terrenos a las distintas promotoras para su construcción.

La manzana, como ya se ha señalado, comenzó a ocuparse en 1969. En este año se levantaron 4 edificios; sin embargo el año más importante fue 1970 con 11 edificios. Destaca por supuesto la gran promoción, con volúmenes de viviendas superiores a las 100 viviendas; este tipo de promoción representa algo más del 50% de la totalidad de viviendas de la manzana. En este tipo de promoción a la vez que en la mediana, el tipo de agente dominante fue la empresa inmobiliaria, sociedades que además en algunos casos actuaron en otras zonas de Alcobendas y de San Sebastián de los Reyes (SACONIA, URBALAR, etc.).

4.1.2 El Plan Parcial Buenos Aires.

Por medio de este Plan Parcial se pretendía urbanizar y edificar uno de los polígonos más extensos delimitados en el Plan General de 1968. En concreto el delimitado por la carretera de Colmenar, hoy calle de la Constitución, calle Miraflores y la Avenida de España, ésta última trazada en el Plan General, con una extensión de 8.2 hectáreas. Sobre este polígono se iba a construir una gran urbanización, la urbanización Buenos Aires, con un total de 1.166 viviendas, en 47 bloques adosados, pero en una clara morfología de edificación abierta con bloques de 5 plantas de altura. Además la urbanización constaba de un mínimo equipamiento, una pequeña guardería infantil de una extensión de 0.6 hectáreas.

Aparte de esta gran actuación se pretendía edificar otra de tamaño más reducido. La urbanización "Residencial La Milagrosa" con un total de 238 viviendas en otros 14 edificios adosados de cinco plantas.

En ambos casos la promotora era una sociedad inmobiliaria; en la urbanización Buenos Aires era la Inmobiliaria Naciente, mientras que en el segundo caso era la Inmobiliaria URCONSA.

El promotor del Plan Parcial fue la propia Inmobiliaria Naciente, que era por otra

parte el propietario mayoritario del suelo y el que pretendía la mayor actuación en el polígono (431).

El sistema de actuación fue la reparcelación y el Plan Parcial se ejecutaría en tres fases, con un periodo máximo previsto para la construcción de ocho años.

Al contrario de lo que sucedió en la manzana Concilio, la estructura de la propiedad rural se caracterizaba por la existencia de tres fincas de tamaño considerable, que incluso superaba las 7 hectáreas en una de ellas. Estas tres fincas fueron la base del polígono que se pretendía edificar. Su superficie se la repartían dos únicos propietarios: los hermanos Sandalio y Vicente Aguado Perdigüero, con una finca de 6.2 hectáreas; y María Méndez García con dos fincas que totalizaban 4 hectáreas. La Inmobiliaria Naciente compró en 1969 el suelo que se incluía en el recién delimitado polígono por el Plan General y posteriormente procedió a la redacción del Plan Parcial; tras su aprobación definitiva en febrero de 1970, y una vez producida la reparcelación y urbanización del polígono se procedió a la construcción, para ello se solicitaron y concedieron una serie de licencias desde 1971 de forma individualizada para cada una de las dos urbanizaciones levantadas en el polígono: Buenos Aires y La Milagrosa (número 111-24).

En cuanto al ritmo de construcción, las edificaciones comenzaron en 1970 y en la urbanización Buenos Aires; entre 1970 y 1972 se levantaron 15 edificios; en los años comprendidos entre 1973 y 1975 el ritmo es aún mayor, ya que se levantan 18 edificios. A partir de 1976 sin embargo el mayor crecimiento se produce en La Milagrosa, levantándose los 16 bloques adosados en "H" unidos en cadenas cerradas sobre sí mismas.

Por último señalar que el estado de ambas urbanizaciones es mejor que el de otras de ambos municipios, la presencia de dos colegios, un buen número de locales comerciales, y sobre todo una menor edificabilidad que la permitida, $4.31 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sobre los $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ permitidos, a partir de una separación aceptable entre bloque y bloque y un mayor número de espacios verdes, hacen que sea uno de los polígonos que menos problemática haya suscitado en el municipio.

5.13. El crecimiento urbano en el polígono calle Constitución-Ruperto Chapí-Avenida de España-Queipo de Llano.

Este gran polígono se apoya en el eje fundamental de crecimiento hacia el oeste en Alcobendas: la calle de la Constitución, antiguo camino o carretera a Colmenar Viejo. De

nuevo, al igual que sucedía con la manzana Concilio, en este polígono delimitado y calificado como de urbana colectiva por el Plan General de 1968 la forma de actuación va a ser la redacción de varios expedientes de ordenación y la simple concesión de licencias de construcción por parte del Ayuntamiento. No habrá ningún Plan Parcial que ordene el crecimiento urbano en el polígono. Este va a ser ocupado por tres grandes promociones que superan claramente las 100 viviendas. Se trata de grupo de viviendas levantadas por la promotora ALCOBENSA, la Urbanización Residencial Beyre llevada a cabo por la urbanizadora Beyre y "Las Brisas", promovida por Inmobiliaria Hábitat Residencial, antes denominada CAJIBER, S. A. Las tres promociones suman un total de 898 viviendas repartidas entre 28 edificios.

La forma de producción de suelo urbano fue muy elemental y recuerda en gran parte al ejemplo anterior de la manzana Concilio. En este caso se trata del desarrollo de dos manzanas delimitadas por el Plan General de 1968 por dos Expedientes de Ordenación por manzana. La primera manzana quedaba limitada en el Plan General por las calles de Ruperto Chapi, Constitución y avenida de España y la segunda manzana lo estaba por las de Ruperto Chapi, Constitución y Marqués de Valdavia. En ambas, el proceso de producción de suelo fue similar. En la primera manzana el expediente de ordenación parcelaba la mayor parte de 5 fincas rústicas pertenecientes a otros tantos propietarios tradicionales del municipio. El expediente fue tramitado por dos empresas, las inmobiliarias Beyre y Alcobensa, que compraron el suelo a esos antiguos propietarios (172). El Expediente de Ordenación dividía claramente la manzana en dos partes, la más cercana al ensanche construido de Alcobendas que ocupaba las antiguas fincas de Julián López Aguado y María Méndez García correspondió a la inmobiliaria Beyre, donde construyó un total de 360 viviendas en un total de 15 bloques adosados de forma rectangular en dos fases y una primera con 6 bloques, la más cercana a la calle de la Constitución, sobre gran parte de la finca de María Méndez García, y la segunda con 9 bloques sobre la antigua finca de Julián López Aguado. La construcción se realizó con la previa solicitud y concesión de la licencia de construcción correspondientes. En concreto se concedieron un total de 5 licencias durante los años 1970, 1971, 1973 y 1974, tanto para la construcción de la urbanización como para las obras de prolongación hacia el oeste de la calle de la Constitución. La segunda parte de la manzana, la más occidental y alejada, por lo tanto, del continuo urbano fue la que correspondía a la inmobiliaria Alcobensa. Esta promotora levantó un total de 300 viviendas en 10 bloques encadenados formando un dibujo semicircular que ocupaba la mayor parte de las antiguas fincas rústicas parceladas de los herederos de Rafael Prieto Lusarreta y Manuel Aguado Rodríguez, tras la concesión de la correspondiente licencia de construcción.

En la segunda manzana delimitada por el Plan General de 1968 el proceso de

producción del suelo fue similar. La manzana se desarrolló mediante la redacción de un Expediente de Ordenación llevado a cabo por la inmobiliaria Cajibar sobre una superficie total de algo más de 2.000 m². Por medio del mismo se procedía a la prolongación de la calle de la Constitución y a la parcelación de 6 antiguas fincas rústicas compradas en su mayor parte por dicha inmobiliaria, ya que también intervino en el proceso de compra la Cooperativa Agrícola-Industrial San Isidro. La manzana englobaba, por otra parte, una finca de propiedad municipal que fue destinada a parque público. En la ordenación de la manzana a la empresa Cajiber, propietaria mayoritaria del suelo, le correspondió un total de 18 bloques adosados y rectangulares con 238 viviendas, mientras que a la cooperativa Agrícola-Industrial San Isidro le correspondieron 4 bloques con 68 viviendas. En ambos casos la construcción se llevó a cabo desde 1975 tras la concesión por parte del ayuntamiento de la necesaria licencia de construcción.

Por último, además de seguir un mecanismo similar de transformación del suelo, las tres grandes promociones planteaban una problemática similar derivada del deseo de obtener el máximo beneficio con la mínima inversión. Así la urbanización en los tres casos dejaba mucho que desear, siendo el caso más espectacular el de ALCOBENSA, por cuanto se construyó la galería comercial sobre suelo verde. La falta de equipamientos es un mal generalizado que se encuentra en la base de numerosas protestas de movimientos ciudadanos, así como las infracciones frecuentes por mayor edificabilidad de la permitida o por una menor distancia entre los bloques en áreas de un mayor espacio edificable.

5.1.4. El Plan Parcial, Edificaciones Maldonado, S.A. en San Sebastián de los Reyes.

En la década de los años sesenta el crecimiento urbano en San Sebastián de los Reyes presenta, al igual que en Alcobendas, dos rasgos esenciales: por un lado la importancia del mecanismo de las parcelaciones como la forma dominante de producción de suelo urbano; y en segundo lugar el "crecimiento a saltos" como una de las formas básicas del crecimiento urbano como consecuencia de las estrategias de retención de suelo de un buen número de propietarios. El ejemplo más esclarecedor de este crecimiento es, como en Alcobendas, el del barrio de La Zaporra, nacido mucho más allá de la línea del continuo urbano. Entre éste y el núcleo marginal van a quedar una serie de fincas sin edificar, propiedad en muchos casos de aquellos que han parcelado precisamente en La Zaporra, contribuyendo así a su nacimiento. Estas fincas van a sufrir una clara revalorización por dos motivos: en primer lugar por su localización intermedia entre dos núcleos urbanos y en la zona normal de expansión del municipio; en segundo lugar por la calificación como urbanas que se les da en el Plan General de 1968. Uno de los ejemplos más notables de estas fincas lo constituye en

San Sebastián de los Reyes el de la finca propiedad de Encarnación Gómez Gadea, con una superficie total de 219 hectáreas

Esta finca permaneció libre hasta los años setenta mientras que el crecimiento urbano la desbordaba por el norte y el sur. Sin embargo en 1970 le llegó la hora de su transformación en suelo urbano y su construcción. En la base de este cambio hay que señalar evidentemente la calificación de la misma en el Plan General como manzana de ensanche, y sobre todo su revalorización al crearse dos grandes ejes viarios que la rodeaban: la calle o avenida de Colmenar Viejo y la avenida de la Sierra. Estos dos ejes vinieron a suponer una revalorización importante no sólo en esa finca sino también en las cercanías pertenecientes al paraje Cerro de Santa Bárbara. En 1970 se plantea la ocupación de la finca. La constructora Edificaciones Maldonado, propietaria de la finca, redacta un Plan Parcial de Ordenación de la manzana que supone la construcción de 586 viviendas en bloques adosados y alargados pero en la onda de las nuevas ideas de sustitución de la tradicional manzana cerrada por los bloques abiertos y la rigurosa zonificación. El Plan Parcial se adaptaba y respetaba plenamente la forma y el tamaño de la antigua finca que se refleja en el parcelario actual. Tras la redacción del Plan y su aprobación, es la Inmobiliaria Aramil, S.A., la que se encarga de la edificación de la finca con licencia concedida en 1972.

3.1.5 El Plan Parcial URESSA

También en 1970, se va a proceder a la urbanización y construcción de las fincas del Cerro de Santa Bárbara, situadas entre el ensanche de los años sesenta y el barrio marginal de La Zorra. La aprobación del Plan General en el que se consagraba esta zona y la aldea del Camino de los Barrancos y Valdeasfuentes, al noroeste de la anterior, como las áreas en las que se iba a producir la expansión urbana en los años setenta, va a suponer una revalorización importante de la zona.

En 1970 se aprueba el Plan Parcial URESSA, que pretendía desarrollar las prescripciones del Plan General en orden a urbanizar el polígono delimitado por las nuevas calles trazadas en él de la avenida de la Sierra, avenida de la Independencia y calle de Guadarrama. Por el noroeste el límite lo constituirían la avenida de Valdeasfuentes, un antiguo camino rural convertido en el eje del crecimiento urbano en esa dirección. Sobre las 8,1 hectáreas del polígono la Urbanizadora San Sebastián de los Reyes, URESSA, representada por José Cortizo Cadavid, redacta un Plan Parcial que pretende desarrollar esos terrenos calificados como de urbana colectiva edificando un total de 1 045 viviendas en

bloques abiertos en cadenas de cuatro, con cuatro viviendas por planta (bloques en "H").

El sistema de actuación empleado fue el de Compensación. La promotora compró el terreno y posteriormente, una vez dueña del 95% del suelo, procedió a su reparcelación obteniendo dos grandes parcelas.

La estructura de la propiedad se caracterizaba por la fuerte concentración de la misma. Prácticamente la mayor parte de la superficie pertenecía a una sola finca, de gran extensión, 6 hectáreas, perteneciente a José Izquierdo Montes, uno de los propietarios más importantes del municipio con fincas que fueron parceladas tanto en esta zona como en la periferia inmediata del antiguo núcleo urbano, los barrios de urbanización marginal e incluso en la zona industrial. Su estrategia es la de muchos grandes propietarios: la retención de la finca en espera de la llegada del momento oportuno en el que se pueda obtener el máximo beneficio; así la finca permaneció vacía durante toda la década de los años sesenta en clara revalorización. La inmobiliaria URESSA compró esta finca y otras más pequeñas, haciéndose prácticamente con la casi totalidad del suelo de la actuación y dominando claramente la Junta de Compensación formada con algunos pequeños propietarios tradicionales de suelo que jugaron un papel marginal en el proceso de redacción y desarrollo del Plan Parcial.

Sobre las dos parcelas obtenidas en la reparcelación se van a levantar dos grandes promociones previa concesión de la licencia de construcción correspondiente. En primer lugar la propia promotora URESSA, comienza la construcción de 29 bloques abiertos encadenados en forma de "H", de seis plantas y un total de 370 viviendas, en la parcela más oriental, la más cercana al límite del ensanche en manzana cerrada del municipio, del que le separa la nueva avenida de la Sierra. La licencia fue concedida en 1974 y prácticamente en 1975 ya se había concluido la construcción. La segunda promoción, realizada sobre la parcela más próxima al barrio marginal de La Zaporra, se produjo tras la concesión de la licencia a la Inmobiliaria CAJIBER, S.A. En concreto se concedieron dos licencias, una en 1974 y otra en 1975 para las dos fases que componían la actuación; en 1977, prácticamente ambas fases estaban ya concluidas. En esta última promoción se volvía a repetir la morfología de la primera, bloques abiertos de seis plantas con un total de 695 viviendas, 455 viviendas por la licencia de 1974 y 240 con la de 1975, encadenados formando los típicos bloques en "H" (ver número 11-9).

El principal problema que plantean estas dos promociones, es sin duda alguna el deseo manifiesto de ambas inmobiliarias de obtener el mayor espacio posible para edificación en aras a aumentar el beneficio de la operación. Esto tiene varias consecuencias; en primer

lugar la urbanización presenta carencias importantes y las cesiones correspondientes no se han realizado. En segundo lugar se ha restringido al máximo la superficie de los mínimos equipamientos existentes, en concreto del colegio creado; y además no se han respetado las distancias entre bloques y entre éstos y el propio colegio, y en tercer lugar, no se han realizado los servicios urbanos previstos en el Plan General y además se ha modificado el propio viario del Plan Parcial y por lo tanto del Plan General con la aprobación del Ayuntamiento pero no de la COPLACO.

5.1.6 Las últimas actuaciones: retención y revalorización del suelo

A pesar de todas las actuaciones antes mencionadas que se llevaron a cabo sobre los terrenos situados entre los respectivos ensanches de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes durante los años sesenta y el barrio marginal de La Zaporra, actualmente aun quedan un buen número de fincas sin ocupar, retenidas por sus antiguos dueños o por inversores privados, fundamentalmente sociedades inmobiliarias, en una clara política de retención y revalorización del suelo.

Entre los dos municipios se encuentran en esta situación unas 22,6 hectáreas calificadas en su mayor parte por el Plan General de 1968 como urbana dentro de las ordenanzas de urbana colectiva y de ensanche. Toda esta superficie de terreno permaneció vacía en constante revalorización durante la primera mitad de los años setenta; sin embargo a partir de 1974-75 la situación va a cambiar porque la construcción de las promociones antes analizadas va a suponer por un lado que el propio crecimiento urbano de ambos municipios llegue prácticamente hasta sus cercanías con lo que aumenta el valor de los terrenos, y por otro lado porque en esos años se van a abrir nuevos ejes viarios trazados en el Plan General, que van a atravesar precisamente estos terrenos, revalorizándolos claramente. Así desde esos años comienzan a fraguarse una serie de grandes operaciones sobre ellos que pretenderán convertirlos en sendas urbanizaciones de bloques abiertos y amplios volúmenes de viviendas. Sin embargo, estas operaciones no van a tener el éxito de las anteriores. La nueva situación política de España, con la instauración del régimen democrático, la organización y pujanza del movimiento asociativo ciudadano y la propia crisis económica que afecta con especial virulencia a la construcción van a constituir un nuevo marco muy diferente del que existía en los años anteriores y eso se va a reflejar en el desarrollo de cada una de esas actuaciones.

En concreto sobre esas 22,6 hectáreas vacantes en la segunda mitad de los años setenta se van a localizar actuaciones que han tenido un resultado dispar.

Comenzando con Alcobendas, se han sucedido dos actuaciones: el Plan Parcial de ordenación Labrusán Hijos, S.A. y el Plan Parcial de Ordenación de la manzana Jarama-Miraflores-Avenida de España.

El primero de ellos pretendía la edificación en bloques abiertos de un total de 353 viviendas. La localización de los terrenos que formaban el polígono sobre el que se actuaba era realmente privilegiada. El polígono se encontraba apoyado en el límite municipal de separación entre los dos municipios, al oeste de la Colonia de la Paz; es decir en una localización central en el conjunto de la conurbación, pero además se había revalorizado considerablemente al urbanizarse y abrirse al tráfico la nueva avenida de España, antiguo límite y arroyo de separación entre los dos municipios y hoy uno de los ejes fundamentales de crecimiento. Por ello es fácilmente explicable el interés de la iniciativa privada por la zona. Este interés se traduciría pronto en un intento de actuación. En 1971 la promotora LABRUSAN E HIJOS, S.A., presenta al Ayuntamiento de Alcobendas un simple Proyecto de distribución de parcelas. Este Proyecto es aprobado por la corporación municipal, pero no por la COPLACO, que lógicamente lo rechaza en vista de las múltiples transgresiones al propio Plan General de 1968, indicando además que si se vuelve a tramitar se haga como un Plan Parcial como se establece legalmente. Así fue, en 1973 se presenta el Plan Parcial, siendo nuevamente rechazado por la COPLACO por razones semejantes a las aducidas en el anterior rechazo: exceso de edificabilidad, falta de los equipamientos establecidos por el Plan General, etc. El Plan vuelve a presentarse en 1975 y es aprobado provisionalmente en 1976 y definitivamente en 1977. En fin, una larga historia en la que el suelo afectado no paró de revalorizarse. El sistema de actuación fue el de compensación, constituyéndose la correspondiente Junta de Compensación en la que participaban aparte de la promotora señalada, propietaria mayoritaria del suelo tras la compra efectuada a sus propietarios, otros ocho propietarios que se repartían el resto de las fincas que formaban el polígono (182). Sin embargo había que esperar hasta comienzos de los años ochenta para que esta promotora comenzase las obras.

La segunda actuación no tuvo el fin de la anterior. El Plan Parcial de ordenación del polígono situado entre las calles Jarama, Miraflores y Avenida de España iba a constituir una de las mayores promociones de viviendas de Alcobendas; eran nada menos que 818 viviendas a levantar sobre más de 8 hectáreas, con la típica morfología de los bloques abiertos. El polígono se situaba como el anterior en una de las áreas más revalorizadas de Alcobendas. Al norte lo limitaba la nueva avenida de España, que lo separaba del núcleo de La Zaporra, mientras que al sur y este entraba en contacto con las urbanizaciones Buenos Aires y la manzana Concilio, con lo que se aprovechaba de las obras de urbanización e

infraestructuras ya creadas. El polígono aparecía calificado como urbano bajo la categoría de ensanche, permitiéndose en él según el Plan General la mayor edificabilidad existente

El Plan Parcial fue aprobado provisionalmente en 1976, pero sin embargo no se llegó a ejecutar. La razón estaba en el mismo planteamiento que tenía el Plan. Este fue tramitado por el sistema de compensación, creándose la Junta de Compensación. Formaban esta Junta, un promotor inmobiliario, J. Cortizo Cadavid, claramente ligado a la empresa URESSA, propietario mayoritario del suelo necesario, tras su compra a los antiguos propietarios, y el resto de los mismos que no vendieron sus tierras (73). El Plan afectaba directamente a los residentes en las 103 viviendas que se habían construido en algunas fincas del polígono a lo largo de los años sesenta como consecuencia de la parcelación de la finca de los herederos de Bernardo Gibaja Pérez. La parcelación de esta finca supuso el nacimiento de un pequeño núcleo claramente de urbanización marginal con unas características muy similares al del cercano barrio de La Zaporra. Sobre una trama urbana, que reflejaba la forma y tamaño de la antigua finca formada por dos calles paralelas y una perpendicular, trazadas a partir del camino de la Zaporra, se habían delimitado cuatro pequeñas manzanas en las que el fondo de las parcelas se apoyaban en las lindes de separación con las fincas vecinas; en esas parcelas se levantaron viviendas unifamiliares mediante el mecanismo de la compra de la parcela y su posterior autoconstrucción, sin ningún tipo de licencias de obras; edificios de una o dos plantas con patio o corral posterior. El Plan Parcial chocaba frontalmente con los intereses de estos pequeños propietarios que no se integraron en la Junta de Compensación creada para la promoción del polígono. Evidentemente para ellos la realización del Plan Parcial suponía el desalojo de sus hogares a cambio de pequeños pisos con menos de 60 m² en la futura urbanización, ante ello la postura de los afectados fue por un lado la no incorporación a esa Junta de Compensación y el rechazo del Plan Parcial, con lo que se exponían a la expropiación forzosa; por otro lado, su organización y el comienzo de una larga lucha con el Ayuntamiento, la COPLACO y la propia Junta de Compensación con la doble finalidad de que fueran respetados sus legítimos derechos y que se paralizase el desarrollo del Plan Parcial. La respuesta de la Junta de Compensación no se hizo esperar y trató de agilizar al máximo los trámites para llevar a cabo su actuación, señalando como una de las razones básicas para seguir con el Plan y proceder al desalojo de los afectados la mala calidad de sus viviendas, a las que consideraban como verdaderas chabolas cuando en realidad su estado no era malo y su superficie era mayor que la de los pisos que se les ofrecía. Evidentemente estaba claro que por debajo de esta idea de "sanear" una determinada zona se encontraba una gran operación urbanística que iba a proporcionar, ante la gran revalorización de los terrenos, pingües beneficios.

El final de toda esta larga historia no fue feliz para los promotores. Apoyándose en que

no estaba aprobado aun el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento paralizo el Plan Parcial y procedió a su revisión, para años más tarde en el nuevo Plan General de Alcobendas, recalificar el polígono como suelo para equipamientos.

Un proceso similar tuvo lugar con el Plan Parcial de la Viña en San Sebastián de los Reyes. Este Plan pretendía construir 412 viviendas en bloques abiertos sobre 6.8 hectáreas situadas entre el núcleo marginal de La Zaporra y las avenidas de la Sierra y de España. El promotor de la operación era el mismo del polígono sobre el que se levantaron las dos grandes promociones del Parque de San Sebastián, es decir URESSA, propietario mayoritario del polígono que debía tramitarse por el sistema de compensación. El Plan Parcial fue denegado entre otras razones porque no respetaba las disposiciones del Plan General, que dentro de las 6.7 hectáreas del polígono reservaba 2.7 hectáreas para equipamiento deportivo. Por otra parte, como en el caso anterior, también durante los años setenta se levantaron una treintena de pequeños edificios de una o dos plantas, unifamiliares, de características semejantes a las de La Zaporra. En este Plan también se pretendía la expulsión de todos estos afectados que se sumaron a la acción de paralización y denegación del Plan Parcial con lo que aun hoy en día esta zona se encuentra sin ocupar.

5.2. El Crecimiento Urbano hacia el Oeste en Alcobendas.

La segunda dirección importante del crecimiento en los años setenta la constituyó la expansión hacia el oeste siguiendo la antigua carretera a Colmenar Viejo. El crecimiento se produjo prácticamente al mismo tiempo que se levantaban los conjuntos de la urbanización Buenos Aires, Alcobendas, Beyre o la manzana Concilio en los terrenos situados entre el núcleo marginal de La Zaporra y el núcleo urbano.

La primera actuación que se produjo fue la constitución del Conjunto Avenida, cuatro años antes de levantarse la urbanización Las Brisas, que la separaba del núcleo urbano. En ambos casos la promoción corrió a cargo del mismo agente, la sociedad inmobiliaria CAJIBER, S.A., luego convertida en Hábitat Residencial, S.A., con lo que se demuestra la estrategia de promocionar en los terrenos más alejados para más tarde construir en los intermedios una vez revalorizados.

El Plan General calificaba la zona como de urbana colectiva y se desarrolló sin la figura del Plan Parcial. El mecanismo consistió en primer lugar en la compra por parte de CAJIBER del suelo necesario, que en este caso fue la finca de los Herederos de Andrés Baena Rodríguez, de una extensión de 1.8 hectáreas, para posteriormente redactar un expediente

de ordenación que desarrollaba la manzana delimitada en el Plan General de 1968, y solicitar la licencia municipal de construcción concedida en 1971. Una vez concedida la licencia la inmobiliaria construyó 280 viviendas en 13 bloques adosados de 5 plantas abandonando la forma tradicional de la manzana cerrada por la dominante en los años setenta de los bloques abiertos.

La segunda actuación se produjo en los terrenos situados en el Cerro del Tambor, en concreto en las fincas que se situaban entre el recién edificado Conjunto Avenida y el barrio marginal de La Zaporra. Sobre una superficie de 7,5 hectáreas y en un polígono delimitado y calificado en el Plan General con la ordenanza de urbana colectiva, se promovió un Plan Parcial, el Plan Parcial de Ordenación Valdepalitos, que suponía la construcción de varias promociones con más de 400 viviendas.

El Plan se aprobó definitivamente en 1972 tras ser rechazado por dos veces por la COPLACO por defectos de forma e incumplimiento de las cesiones que debían realizarse al Ayuntamiento, sin embargo, a pesar de esos incumplimientos el Ayuntamiento lo había aprobado inicialmente (15 de julio de 1971), con lo que se pone de manifiesto la permisividad de la corporación municipal y la falta de respeto por el propio Plan General de 1968 que era visto más como un instrumento de planeamiento impuesto desde fuera; su redacción fue hecha por la COPLACO, que como algo emanado del propio municipio. En este sentido hay que tener en cuenta que el sistema de tramitación del Plan era el de cesión de viales, y que según las disposiciones del Plan General, de las 7,5 hectáreas del polígono, nada menos que 1,5 hectáreas debían cederse al Ayuntamiento. Los promotores del plan, no estaban dispuestos evidentemente a la pérdida de esa posible superficie edificable, pero la firmeza en este caso de la COPLACO lo impidió.

El Plan Parcial pretendía desarrollar una gran manzana de 75 535 m². El Plan afectaba a un total de 11 fincas rústicas pertenecientes a 9 propietarios entre los que se encontraban propietarios tradicionales del municipio, herederos de los que aparecen en el Catastro de Rústica de 1956 y una empresa inmobiliaria, SACONIA, que llega a controlar en el momento de la redacción del Plan Parcial más de 15 000 m². Esta empresa junto a Carlos Méndez Muñoz y Manuel Serrano Rodríguez, que también están ligados a la promoción inmobiliaria, llegan a englobar 45 190 m², lo que representa el 70% del suelo. En función de la superficie que posean se le asigna a cada propietario un número de bloques a construir, englobando así mismo estos 3 propietarios el 61% de los bloques previstos: un total de 51 bloques desglosados en 30 bloques de 3 plantas, 10 de 6 plantas, 4 de 7 plantas y 7 de 8 plantas.

Una vez probado el Plan se procedió a la edificación del polígono. El sistema empleado

fue elemental: desde 1973 a 1980 se solicitaron un total de 16 licencias de construcción al Ayuntamiento de Alcobendas, destacando el papel fundamental de las dos grandes promociones que engloban la mayor parte de las viviendas y la promoción llevada a cabo por la empresa promotora SACIONIA S.A., con un total de 4 licencias y 200 viviendas construidas, y la promoción de BRULESA, S.A. con 6 licencias y 217 viviendas. El resto del polígono se completó con seis promociones de mucho menor tamaño, entre 25 y 100 viviendas por promoción, con un dominio prácticamente absoluto de las empresas promotoras sobre la promoción individual (24).

En cuanto al ritmo de construcción, ésta comenzó en el sector más próximo a la carretera de Colmenar Viejo con la promoción de SACIONIA, S.A. en 1973, para extenderse progresivamente en dirección al barrio marginal de La Zaporra, y hacia el oeste en dirección a Valdelasfuentes.

En todas las promociones tanto el mecanismo de producción del suelo como la morfología urbana resultante tienen las mismas características. Las empresas promotoras compraban a los propietarios de las fincas que habían promovido el Plan Parcial, salvo SACIONIA, el suelo necesario, solicitando la licencia de construcción al Ayuntamiento; tras su concesión y con unas labores de urbanización claramente deficitarias, se procedía a la edificación con una tipología basada en el empleo del bloque abierto o adosado de 5 plantas de altura en general, aunque en algunos casos se alcanzaron incluso las 8 plantas.

Pero además de este Plan Parcial de Valdepalitos y la construcción del Conjunto Avenida, en la segunda mitad de los años setenta se sucedieron otras actuaciones a lo largo de la Carretera de Colmenar Viejo. Estas tres actuaciones se corresponden con tres planes parciales que aún hoy en día se encuentran en plena ejecución.

El primer Plan Parcial, por su fecha de aprobación, fue el denominado Plan Parcial de Ordenación de la manzana Manuel de Falla-Oliver y Calderón de la Barca. El Plan aprobado en noviembre de 1977, sobre una manzana calificada en el Plan General de 1963 como de urbana colectiva, pretendía la construcción de 114 viviendas en una serie de bloques abiertos sobre una extensión total de 1,51 hectáreas localizadas en el paraje conocido como Casablanca, al norte de la carretera de Colmenar Viejo.

La promoción corrió a cargo del promotor inmobiliario J. M. Vieitez Troitino Berros, propietario mayoritario del suelo, junto a otros propietarios tradicionales con los que integraba la Junta de Compensación creada para la ejecución del Plan Parcial. El desarrollo del Plan Parcial ha sido muy lento, y así prácticamente sólo se puede destacar una única

promoción, la llevada a cabo por la empresa AFESA, tras la compra del suelo necesario. Esta empresa ha construido tras la concesión de la licencia correspondiente en 1980 una promoción de 52 viviendas, permaneciendo el resto de la manzana vacante.

El segundo Plan Parcial, aprobado en 1978, se localiza en la manzana, también calificada como urbana colectiva en el Plan General de 1968, comprendida entre las calles del Marqués de la Valdavia, Olivar, Calderón de la Barca y Manuel de Falla, con una extensión total de 3 hectáreas. En esos terrenos situados al norte de la carretera a Colmenar Viejo y en el mismo límite del suelo urbano considerado en el Plan General, se pretende por medio de este Plan Parcial, construir 225 viviendas en una serie de bloques abiertos de 5 plantas. El sistema empleado es el mismo que en el caso anterior: el de Compensación. El promotor fundamental del Plan Parcial es la empresa Lámara Construcciones S.A., propietaria mayoritaria del suelo, junto a otros tres antiguos propietarios rurales que se encuentran en una situación claramente minoritaria en la Junta de Compensación creada para la ejecución del Plan Parcial. A pesar de la fecha, ya lejana, de su aprobación definitiva, el desarrollo del Plan ha sido muy lento y prácticamente la mayor parte del polígono se encuentra vacante.

Lo mismo se puede señalar por el tercer Plan Parcial de Ordenación del polígono Casablanca, situado al sur de la carretera de Colmenar Viejo. Por medio de este plan que se encuentra en tramitación se intenta crear una pequeña promoción de 145 viviendas unifamiliares sobre una superficie de 4,7 hectáreas. El resto del terreno hasta completar las 10,5 hectáreas afectadas por el Plan se destinan a equipamientos, como queda reflejado en el reciente Plan General de Alcobendas.

El promotor fundamental del polígono delimitado en el Plan General de 1968 es un antiguo propietario rural, Bernardo López Gibaja, junto a otros pequeños propietarios que conforman la Junta de Compensación creada para su ejecución. Al igual que sucedía con el Plan anterior, aun se encuentra en tramitación y no ha comenzado la ocupación del polígono.

§.3. El crecimiento urbano hacia el Sur de Alcobendas.

Desde comienzos de los años setenta a la vez que se producía la ocupación y edificación de las fincas a lo largo de la carretera de Colmenar Viejo y las situadas entre el núcleo urbano y el barrio marginal de La Zaporra, se inicia la transformación del suelo rústico en urbano hacia el sur, en aquellas fincas situadas al sur del arroyo de las Charcas que

constituyan el límite a finales de los sesenta del crecimiento urbano en esa dirección. Durante los años setenta y comienzos de los ochenta se van a suceder una serie de cinco grandes actuaciones que van a extender la expansión urbana de Alcobendas en esa dirección hasta las cercanías del Polígono Industrial, verdadera barrera que va a impedir el crecimiento urbano futuro en esta zona del municipio.

La superficie total afectada por esas cinco actuaciones es de 24,10 hectáreas, según los datos que se conservan en la documentación consultada en el archivo del Ayuntamiento de Alcobendas. De las cinco actuaciones, dos, la más antigua, la que originó el Parque Estrella Polar, y la promovida por SICOPESA, no se realizaron mediante el mecanismo de redacción de un Plan Parcial. En este caso la actuación se basa en la concesión de una simple licencia de construcción otorgada por el Ayuntamiento. El resto lo hizo mediante la redacción de un Plan Parcial que desarrollaba las directrices del Plan General de 1968 y la posterior concesión de las licencias a los promotores.

Una de las características fundamentales de esta zona situada entre el núcleo de Alcobendas y el Polígono Industrial es la estructura de la propiedad rural. La zona tenía una extensión según el Catastro de Rústica de 1956, de 32,8 hectáreas, de las que 24,10 van a estar afectadas por esas cinco actuaciones. La estructura de la propiedad, a diferencia de otras zonas de Alcobendas, se caracterizaba por el gran tamaño de las fincas y la concentración de la propiedad en pocas manos. En concreto, las fincas presentaban una extensión considerable; así esas 32,8 hectáreas se reparten entre siete fincas, destacando por su extensión las 11,9 hectáreas de la finca de Virginia y Ramiro Gómez Garibay, las 7,3 hectáreas de una de las fincas de los Hermanos Baena Aguado, o las 5,4 hectáreas de la de Angel Baena Oria. En cuanto a la estructura de la propiedad, son cinco propietarios los que se reparten las 32,8 hectáreas: Virginia y Ramiro Gómez Garibay con 11,9 hectáreas, los hermanos Baena Aguado con 9,7 hectáreas, Angel Baena Oria con 5,4 hectáreas, la empresa Transradio Española con 3 hectáreas y por último los Hermanos Aguado Alcalá con 2,7 hectáreas. Como se puede apreciar en las líneas anteriores, la mayor parte de estos propietarios rurales son grandes poseedores de tierra que han tenido además, un peso específico en el crecimiento urbano del municipio, ya que un buen número de parcelaciones, tanto en el inmediato espacio periurbano del núcleo como en los núcleos marginales, se han realizado precisamente en sus tierras y en muchos casos por ellos mismos. Estas características señaladas del tamaño de las fincas y la concentración de la propiedad van a tener una incidencia importante en la forma de producir el suelo. Por último y antes de comentar cada una de estas cinco actuaciones, hay que hacer hincapié en tres cuestiones. En primer lugar, como en la mayoría de las actuaciones que se producen en los años setenta, la morfología no va a ser la manzana cerrada, la zonificación y los bloques

abiertos dominaran claramente la tipología de la edificación en todas estas actuaciones. En segundo lugar, la poca incidencia de la estructura física rural (lindes, forma de las fincas, etc.) en el parcelario actual; y por último, en tercer lugar, que se trata de una zona con expectativas de futuro muy favorables por cuanto aún dista bastante de llegar a su plena ocupación.

El tipo de promoción y agente dominante también va a tener una característica general en toda la zona. Predominará claramente la sociedad inmobiliaria, que realizará grandes promociones de más de 100 viviendas, llegando incluso a superarse las 500 viviendas en algunos casos concretos.

5.3.1. La urbanización Estrella Polar.

La primera actuación al sur del arroyo de las Charcas, entre el Polígono Industrial y el ensanche meridional de Alcobendas, fue la que originó la urbanización Estrella Polar. Se trata de una de las promociones más problemáticas del municipio por las graves deficiencias que presenta tanto desde el punto de vista urbanístico, como por la escasa calidad de las viviendas.

La urbanización surgió aislada, apoyada prácticamente en el arroyo de las Charcas, sin ningún tipo de planeamiento. Sobre una zona calificada por el Plan General de 1968 como de urbana colectiva, la sociedad inmobiliaria TEYPRO, S.A. levantó una urbanización de 27 edificios y un total de 686 viviendas, con una extensión total de 3 hectáreas.

La estructura de la propiedad del suelo ha tenido una importancia vital ya que la urbanización se levantó sobre tres fincas situadas en el paraje de Valdecarretas, que pertenecían a un único propietario: los hermanos Baena Aguado, uno de los propietarios de fincas rústicas más importantes de Alcobendas. La mayor parte de la promoción ocupó una gran finca de más de 7 hectáreas de extensión, que también servirá de suelo para otra actuación posterior realizada a comienzos de los años ochenta.

El mecanismo de producción de suelo fue elemental. El propietario de las tres fincas vendió en 1968 el suelo necesario a la promotora TEYPRO, S.A., y éste desde ese año por medio de la simple licencia de construcción procedió a la construcción por fases de la urbanización. Evidentemente en la venta del suelo por parte del propietario, realizada antes de la aprobación del Plan General de 1968, había un conocimiento preciso del valor que se daba en el futuro Plan General a toda la zona situada entre el arroyo de las Charcas y el

Polígono Industrial La zona repartida entre los mayores propietarios de suelo rústico de Alcobendas pasaba a ser considerada como suelo urbano con el mayor grado de edificabilidad; la consecuencia fue una revalorización de todos estos terrenos, y más desde el momento que se urbanizó el eje viario fundamental en el que se apoyarían todas estas actuaciones: el Paseo de la Chopera (C. 100, número 11-31).

La urbanización se realizó por fases y para cada una de ellas se solicitó y concedió la licencia municipal correspondiente. La promoción se dividía en dos grupos con dos fases cada uno de ellos. En 1969 se solicitó la licencia para la construcción de la fase I del grupo I con un total de 296 viviendas. Al año siguiente la licencia era para la fase II con un total de 87 viviendas. Por último en 1972 se solicitaron dos licencias para la construcción de las dos fases del grupo II, con un total de 234 y 69 viviendas. En total, pues, 686 viviendas repartidas en 27 edificios prácticamente terminados en 1973 y en 1974. Una de las características básicas de esta promoción es, aparte de la carencia del Plan Parcial necesario para desarrollar el Plan General, carencia sólo comprensible en la ya señalada ambigüedad de este último y, por supuesto en la permisividad, claramente vinculada a la propia personalidad del propietario del suelo (45), la mala calidad de la construcción y los graves problemas urbanísticos que ha provocado. En primer lugar la calidad de edificios y viviendas, de protección oficial en toda la colonia, deja mucho que desear. Un simple repaso de las quejas de los afectados lo pone de manifiesto: necesidad de reparación en las cubiertas, rotura de bajantes, humedades por condensación, inundaciones en los sótanos, grietas en edificios por dilataciones, etc.

En segundo lugar, la promotora no efectuó hasta fecha más reciente la urbanización de la colonia; ni se produjo el asfaltado de las calles, ni las cesiones de las obligadas zonas verdes de protección de viales, ni por supuesto ningún tipo de equipamiento, e incluso se constata la existencia de un exceso en la edificabilidad permitida.

5.3.2. Plan Parcial Balcón del Norte.

Junto al Parque Residencial Estrella Polar, y sobre la misma finca rústica que sirvió de base a su edificación, en la segunda mitad de los años setenta se redacta un pequeño Plan Parcial que pretende la edificación de una urbanización de viviendas unifamiliares adosadas. Se trata de una promoción de 50 chalets, de los que aun permanecen siete sin construir, adosados, situados inmediatamente al sur del Parque Residencial Estrella Polar.

El mecanismo de producción de suelo es semejante al caso anterior, aunque con el

importante matiz de la existencia de un Plan Parcial de Ordenación. La promotora BALCONSA, compra la parte de la finca aún sin ocupar de los hermanos Baena Aguado a la empresa TEYPRO, S.A., propietaria de la misma, y una vez que se hace con el suelo promueve el Plan Parcial; tras una aprobación, solicita una licencia de construcción por cada una de las dos fases que componen la promoción, licencias concedidas en los años 1977 y 1978. Aún más tarde, en 1981, la misma promotora en colaboración con la empresa YOTSA, acomete la tercera fase del Plan Parcial, todavía en construcción, para lo que solicita otra licencia de construcción hasta completar el total de 30 chalets que ocupan una superficie total de 1,6 hectáreas

5.3.3. La urbanización de "La Chopera".

Constituye la segunda gran actuación al sur del arroyo de las Charcas, en dirección al Polígono Industrial. Esta urbanización, conocida como "La Chopera", se realizó, al igual que en el Parque Residencial Estrella Polar, sin la tramitación de un Plan Parcial. El sistema empleado fue la compra del suelo y la solicitud de la licencia de construcción correspondiente por la empresa promotora.

La urbanización ocupa una de las manzanas más cotizadas del Plan General, donde se la calificaba como suelo urbano. La manzana en cuestión se situaba junto al casco urbano de Alcobendas y se apoyaba en la nueva carretera nacional N-I a Francia.

Como en el caso de la urbanización Estrella Polar, la estructura de la propiedad rural ha tenido un lugar importante. La manzana ocupada por la urbanización "La Chopera" coincide plenamente con otra finca rústica; de forma rectangular, con un tamaño de 5,4 hectáreas, perteneciente a otro gran propietario de fincas rústicas de Alcobendas, Angel Baena Oria. En 1967 dicho propietario vende la finca a SICOPESA (Sociedad Internacional de Cooperación Económica, S.A.), vinculada a la Inmobiliaria "Fosforera Española". Tras la calificación del suelo como urbano en el Plan General de 1968, dicha promotora solicita al Ayuntamiento la licencia de construcción que es concedida en enero de 1974 para la edificación de 389 viviendas y 33 locales comerciales en un conjunto de bloques adosados con una tipología de edificación abierta. La licencia se otorgaba, además, condicionada al cumplimiento de una serie de condiciones entre las que destacaba, sobre todo, la cesión de viales y la de un parque público para el Ayuntamiento de una hectárea, situados entre la urbanización y la carretera nacional N-I (número 111-32). (116)

Posteriormente a 1976, el Ayuntamiento concede una nueva licencia de construcción

para la segunda fase de la promoción, pudiéndose señalar que a finales de los años setenta la urbanización estaba terminada.

Aunque el interior de la urbanización ha sido organizado bajo el control de los bloques abiertos, borrando así cualquier vestigio de la organización interna de la antigua finca rústica, su forma, tamaño y límites han tenido una incidencia fundamental en el parcelario actual. La forma rectangular, y el tamaño de la manzana actual corresponden con el de aquella, y en cuanto a sus límites, las tres lindes se han convertido en calles. La linde septentrional junto al arroyo de las Charcas, ha sido aprovechada para el trazado del Paseo de la Chopera, principal eje de comunicación de toda la zona sur de Alcobendas. La linde meridional se convirtió en la calle de Velázquez, límite del suelo urbano según el Plan General de 1968 y el aprobado recientemente, mientras que la linde occidental fue aprovechada por el trazado de la avenida de Murillo.

5.3.4. El Plan Parcial de Ordenación de la Constructora ARJA.

En 1973 se aprueba definitivamente el Plan Parcial denominado Constructora ARJA, S.A., por ser el mayor propietario del suelo del polígono que se pretende construir. El terreno afectado por el mismo abarca 2,7 hectáreas situadas al este de la urbanización Parque Residencial Estrella Polar. Este polígono, calificado como urbano en el Plan General de 1968, comenzará a construirse en 1974 para terminar de ocuparse prácticamente en 1977. Se pretendía edificar 17 edificios con un total de 316 viviendas en la tipología de bloques abiertos divididos en dos grandes promociones de más de 100 viviendas. (121)

El mecanismo de producción de suelo urbano es el ya comentado repetidamente. El polígono fue promovido por tres sociedades: la constructora ARJA, S.A., la Compañía Telefónica Nacional de España y TEYPRO, S.A., estas tres empresas compraron las 2,7 hectáreas que se repartían entre seis antiguas fincas rústicas, pertenecientes a tres propietarios: los herederos de Manuel García Alcalá, Andrés Baena Aguado y María Aguado Alcalá. Una vez comprado el suelo los tres nuevos propietarios promovieron el Plan Parcial, para lo cual formaron una Junta de Compensación integrada exclusivamente por ellos mismos. En la citada Junta el propietario mayoritario fue la empresa inmobiliaria ARJA, S.A., que acaparaba el 34,6% de la superficie, mientras que la CTNE poseía el 40,6% y la empresa TEYPRO el 4,8% restante. Tras la aprobación del Plan Parcial en 1973, se procedió a la urbanización del polígono, presentándose en 1974 al Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización por los promotores del Plan Parcial. En el Proyecto se delimitaban dos grandes manzanas sobre las que se pretendían edificar dos urbanizaciones a base de

bloques abiertos de 5 plantas. En el mismo año comenzó la edificación del polígono. La construcción corrió a cargo de otras promotoras: la inmobiliaria FONDAIN, a la que se le concedió la licencia en 1974 y que construyó 160 viviendas; y la inmobiliaria GALICIA, con 138 viviendas construidas tras la concesión de la licencia municipal en 1977. Aún hoy en día en el parcelario actual se conserva en cierta manera la forma y tamaño de las dos antiguas fincas, así como los límites de ambas convertidas en calle. Así, el arroyo de las Charcas, límite septentrional, es hoy el Paseo de la Chopera; el camino de Valgrande, límite oriental fue aprovechado para el trazado de la calle Pintor Sorolla y el límite occidental se convirtió en la calle de Adolfo Romero, calle que separaba el polígono del vecino Parque Residencial Estrella Polar (ver fig. 2: número 111-12).

5.3.5. El Plan Parcial de Ordenación Paseo de la Chopera.

Es éste uno de los últimos Planes Parciales aprobados y todavía se encuentra al comienzo de su desarrollo. El Plan, aprobado en marzo de 1977, pretende la construcción de un total de 488 viviendas, previa modificación del Plan General en el trazado de los viarios del polígono. El Plan afecta a la mayor parte del terreno aun vacante en 1977 desde el Paseo de la Chopera al límite del suelo urbano constituido en el Plan General de 1968. En concreto una extensión de 14,4 hectáreas que en el Plan General aparecen repartidas entre siete manzanas. De estas siete manzanas, tres estaban calificadas como de Urbana Colectiva, otras tres como Urbana Unifamiliar y la última como zona escolar y urbana unifamiliar.

El Plan Parcial fue tramitado por el sistema de compensación, pero sin embargo el peso de un solo promotor era masivo; así el 93% de esas 14,4 hectáreas era propiedad de la Compañía Telefónica Nacional de España, que tenía un papel absolutamente dominante en la creada Junta de Compensación, de la que también formaban parte un total de 5 antiguos propietarios de fincas rústicas de Alcobendas, en clara situación minoritaria, aportando tan sólo un total de 1.700 m² de suelo edificable, el 2,6% del total edificable previsto. Esta escasa superficie edificable se debía a que gran parte de la red viaria prevista y zonas verdes se asentaban, según el propio Plan Parcial, sobre estos terrenos, lo que perjudicaba notablemente a estos pequeños propietarios. Así, contrasta el hecho de que sólo se declarara edificable el 9,8% del suelo que aportaban a la Junta de Compensación mientras que alcanzaba la categoría de edificable el 45% del aportado por el propietario mayoritario, la CTNE.

Las 14,4 hectáreas se repartían entre 10 antiguas fincas rústicas pertenecientes a un total de 10 propietarios. La estructura de la propiedad estaba sin embargo muy concentrada,

por cuanto tres propietarios: Transradio Española, S.A., con 3,06 hectáreas; Virginia y Ramiro Gómez Garibay, con algo más de 6 hectáreas; y los hermanos Baena Aguado con 4 hectáreas, englobaban el 88% del suelo.

La CTNE compró estas fincas a sus antiguos propietarios en unas condiciones claramente favorables a los mismos. En efecto, la zona presentaba todas las características precisas para ello. Por un lado era una zona cercana al núcleo de Alcobendas y con una gran accesibilidad por cuanto se situaba junto al paseo de la Chopera, uno de los principales ejes viarios del municipio. En segundo lugar la estructura de la propiedad se caracterizaba por su grado de concentración lo que ampliaba claramente el campo de juego de sus propietarios en el negocio de la promoción inmobiliaria, y ello se tradujo en una retención del suelo desde su calificación como urbano en 1968 hasta su construcción a comienzos de los años ochenta. Por si fuera poco además tanto Ramiro Gómez Garibay como Manuel Baena Aguado, propietarios de las tierras más importantes, estaban incluidos en la Corporación Municipal como alcalde y teniente de alcalde respectivamente en el periodo crítico del crecimiento urbano en Alcobendas, precisamente en los años en los que comienza a fuerte ritmo ese crecimiento y se redacta el Plan general de 1968 fue cuando primero lograron calificar sus tierras fácilmente como urbanas y en segundo lugar retener el suelo y posteriormente venderlo en las mejores condiciones posibles.

La CTNE compró la mayor parte de la finca y con otros agentes promovió uno de los mayores Planes Parciales de Alcobendas. Tras la aprobación del Plan el mecanismo a seguir era la solicitud de la correspondiente licencia de construcción. Todavía el desarrollo del Plan Parcial era escaso, encontrándose la mayor parte de las manzanas delimitadas vacantes. Sin embargo destacan ya una serie de promociones que se levantan a principios de los años ochenta. En primer lugar dos promociones situadas en las dos manzanas más próximas de la urbanización de "La Chopera". Estas dos promociones fueron construidas por las sociedades inmobiliarias Habana Ibérica S.A. con licencia concedida en 1982 y URBANA IBERICA, S.A. con varias licencias de fecha 1980-81. En el resto de la zona afectada por el Plan Parcial las edificaciones se limitaban a la construcción de la actuación de BALCONSA, con una tercera fase de viviendas unifamiliares, y un colegio nacional que se había construido años antes fuera de ordenación y que en este Plan Parcial se conservaba y mejoraba. En todos estos casos, como se ha comentado ya anteriormente, la promotora en cuestión compraba el terreno a las promotoras del Plan Parcial, que son por otra parte las responsables, o mejor dicho prácticamente la responsable por el papel predominante de la CTNE, de la urbanización del Plan Parcial.

En cuanto a la tipología de la edificación, ésta seguía, como el resto de las nuevas áreas

residenciales creadas en los años setenta, las nuevas ideas de la zonificación y el empleo del bloque abierto, tanto aislado como adosado creando verdaderas cadenas de bloques en "H". Además en los edificios levantados desde 1980 en estas promociones aparecen las viviendas unifamiliares adosadas en la actuación de BALCONSA que contrastan con los grandes bloques abiertos de las promociones de URBANA IBERICA y HABANA IBERICA.

5.4. El crecimiento Urbano hacia el Noroeste en San Sebastián de los Reyes.

En San Sebastián de los Reyes en los años setenta el crecimiento urbano podía tener sólo dos posibles localizaciones. Por un lado podía centrarse en aquellas fincas que permanecían vacantes, en una clara estrategia de retención por sus propietarios, situadas entre el ensanche del núcleo urbano ocupado a lo largo de toda la década de los años sesenta y el barrio marginal de La Zaporra. Sin embargo todos estos terrenos fueron prácticamente ocupados con rapidez, excepto un polígono delimitado por el Plan General para el que se rechazó su intento de promoción. Plan Parcial de la "Viña", y evidentemente no tenían el suficiente tamaño como para poder solventar la fuerte demanda de suelo que se producía en estos primeros años de la década de los setenta en el municipio. Por otra parte la dirección sur estaba ya agotada desde el momento en el que se había alcanzado el límite con el término municipal de Alcobendas y el crecimiento hacia el norte se encontraba bloqueado por la presencia de los terrenos ocupados por las instalaciones de la Marina y el Polígono Industrial Norte. Quedaba, pues, como única opción la dirección noroeste, y ésta fue la seguida por el crecimiento urbano. En concreto a lo largo de los años setenta y ochenta el crecimiento urbano se va a centrar en un total de 714.338 m² de terrenos situados entre el camino de Valde las Fuentes y el camino de los Paredones, ambos caminos partían del límite del núcleo urbano, la calle de San Onofre, separándose progresivamente en forma de abanico, dejando entre sí esas 71,4 hectáreas. Teniendo como límite y como apoyo a estos dos caminos, convertidos en calles, y como eje del crecimiento a una cañada que rodeaba el municipio por el noroeste y norte, que dividía esa superficie en dos mitades, a lo largo de los años setenta van a aparecer toda una serie de grandes promociones que van a convertir a esta zona en una de las más expansivas del municipio. Así en ella se localizan el área residencial Lomas del Rey, el área residencial Castilla y la urbanización Rosa Luxemburgo con un total de cerca de 2.000 viviendas (ver figura 5.13).

La mayor parte de esta zona, calificada como urbana en el Plan General de 1968, se desarrollará por medio de una serie de Planes Parciales. Estos Planes fueron promovidos por sociedades inmobiliarias que se habían hecho anteriormente con la mayoría del suelo, estas empresas serán las responsables de la urbanización, según las disposiciones del Plan

General de toda la zona, pero la construcción sera sin embargo obra de otras sociedades inmobiliarias como CAJIBER o INDOCASA, en diversas fases y previa concesión de la licencia de construcción correspondiente por parte del Ayuntamiento. Sólo queda fuera de este esquema un polígono delimitado por el Plan General, situado al noroeste del barrio de la Zaporra, en el que se procedió a la construcción de la urbanización Lomas del Rey por la simple concesión de la licencia de construcción sin el paso previo del Plan Parcial

A la hora de analizar toda esta gran zona residencial que actualmente se encuentra en claro proceso de edificación se pueden distinguir dos sectores. En primer lugar el ocupado por el área residencial Lomas del Rey, el núcleo más antiguo levantado sin Plan Parcial por la empresa CAJIBER, quien también urbanizó el polígono sobre un total de 7.5 hectáreas, y en segundo lugar las 64 hectáreas restantes en las que se han desarrollado 3 Planes Parciales promovidos por una sola empresa: HABITAT RESIDENCIAL S.A., quien realizó la urbanización aunque su posterior ocupación fue obra de otros agentes: Cooperativa Rosa Luxemburgo e INDOCASA fundamentalmente.

5.4.1. El Área Residencial Lomas del Rey

Fue la primera urbanización construida en toda esta zona noroeste de San Sebastián de los Reyes. A diferencia del resto de la zona no se desarrolló con Plan Parcial sino que se edificó tras la redacción de un simple expediente de ordenación por parte de CAJIBER que había comprado previamente el suelo a los antiguos propietarios rurales, con la simple concesión de la licencia municipal, en 1974, para la empresa CAJIBER, S.A. La urbanización consta de 12 edificios de cuatro plantas con un total de 362 viviendas. La tipología de la edificación responde de nuevo al concepto de bloque abierto aunque algo desvirtuado en la realidad al no respetarse en algunos casos las distancias entre bloque y bloque.

La estructura de la propiedad rural favoreció claramente la estrategia de la promotora. La propiedad estaba repartida entre seis propietarios que actuaban de forma inconexa (17). La promotora actuó de la manera más favorable para sus intereses. Compró el suelo a poco precio a cada propietario y posteriormente solicitó la licencia, con lo que se aprovechaba en primer lugar de la revalorización de ese suelo y en segundo lugar de los beneficios de la promoción y construcción.

En cuanto al ritmo de construcción, éste prácticamente se concluyó en 1977, como se refleja en la fotografía aérea del vuelo de ese año.

5.1.2. El Área desarrollada mediante los Planes Parciales.

En contraste con las 7,5 hectáreas del Área residencial Lomas del Rey, se sitúan las 64 hectáreas de suelo rústico que se transformaron en suelo urbano con la tramitación de una serie de Planes Parciales que desarrollaban lo dispuesto en el Plan Parcial.

En concreto se redactaron y aprobaron tres Planes Parciales a lo largo de los años setenta. La característica fundamental es que los tres fueron promovidos por un mismo agente, Hábitat Residencial, S.A. Esta sociedad inmobiliaria era la propietaria de prácticamente la totalidad de esas 64 hectáreas; en concreto poseía tras la compra de las fincas rústicas de la zona, nada menos que el 97% de toda la superficie. Este proceso de compra se extendió durante la primera parte de la década de los años setenta y contó con la condición favorable de una estructura de la propiedad rural repartida entre 29 propietarios que además se distinguían por la falta de unidad de acción, con lo que el promotor, HABITAT RESIDENCIAL S.A. podía aprovecharse comprando el suelo a un precio no muy elevado, para más tarde venderlo a otras promotoras para la construcción, claramente revalorizado.

Sobre esas 64 hectáreas la empresa redactó tres Planes Parciales para la urbanización y edificación de los polígonos denominados por los números 3,3 y 2, que dieron nombre, a su vez, a los tres Planes Parciales.

Su tramitación, fue similar y además se hizo al mismo tiempo; una vez que se hizo la empresa con la mayoría del suelo presentó al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes los tres Planes Parciales. El Ayuntamiento los aprobó inicialmente en agosto de 1976, sometiéndolos a continuación a información pública (¹³³). Precisamente, en este proceso de información surge el primer problema derivado del intento por parte de la promotora mayoritaria de saltarse a los pequeños propietarios que formaban con ella, aunque en unas condiciones claramente marginales, la correspondiente Junta de Compensación, al no citarles para esa información como señala la Ley del Suelo. En octubre de 1976, se aprueba provisionalmente el Plan, ya que se condiciona su aprobación definitiva al cumplimiento de una serie de condiciones que son las siguientes:

- a) Supresión del aparcamiento viario perimetral.
- b) Modificación del viario.
- c) Enterramiento de la red de alta tensión existente.
- d) Construcción de una depuradora de aguas.
- e) Reducción de un plan de etapas y presentación en un plazo de 6 meses del Proyecto de Urbanización con las suficientes garantías para que ésta se lleve a cabo.

f) Presentación de los documentos de propiedad de los terrenos.

Una vez cumplidas estas condiciones, los tres Planes Parciales fueron aprobados definitivamente el 3 de febrero de 1977 y el mismo año el Proyecto de Urbanización de los polígonos 2.3 y 3.

Si la tramitación fue la misma también lo fue el sistema de actuación. En concreto el utilizado fue el de compensación, formándose la Junta de Compensación correspondiente. De todas formas y dado el peso claramente mayoritario de HABITAT RESIDENCIAL, S.A., la importancia de los pequeños propietarios que no vendieron sus fincas a la promotora, es puramente marginal.

Otra característica importante es que la empresa HABITAT RESIDENCIAL, S.A. transmitió el derecho a construir a otras promotoras. Esa empresa solo compró el terreno, lo urbanizó y más tarde lo vendió claramente revalorizado a otras empresas como INDOCASA o la cooperativa Rosa Luxemburgo.

El primer Plan Parcial desarrollado se corresponde con el polígono número dos, el más próximo al núcleo urbano de San Sebastián de los Reyes. En ese polígono el Plan Parcial pretende destinar nada menos que 6,5 hectáreas a uso residencial bajo la ordenanza de urbana colectiva. Sobre este polígono se levantó la ciudad residencial Castilla, promovida por la inmobiliaria INDOCASA. Para ello esta sociedad solicitó y se le concedió la licencia de construcción de 1978 tras comprar el suelo a HABITAT RESIDENCIAL, S.A. Desde ese año y hasta nuestros días, pues aún se continúa construyendo, la promotora pretendía construir cerca de 800 viviendas en 39 edificios de 5 y 6 plantas, en cuatro fases. La tipología edificatoria es como en el resto de esta zona, el bloque abierto con una fuerte zonificación en la que se separan los diferentes usos del suelo planeados.

Los otros dos Planes Parciales, que afectaban a los polígonos 3' y 3 han tenido un destino en cierta medida común, puesto que sobre la totalidad del polígono 3' y 10 hectáreas del polígono 3 se ha levantado la urbanización de viviendas unifamiliares Rosa Luxemburgo. Comenzando con el polígono 3, el Plan Parcial dividía las 37,8 hectáreas que lo formaban en tres zonas: la primera y más extensa se dedicaba a vivienda unifamiliar y ésta es la que se ha señalado anteriormente que junto a la totalidad del polígono 3' forma la urbanización Rosa Luxemburgo; esta zona supone el 42% de toda la extensión del Plan Parcial. La segunda zona se dedica a equipamientos, repartidos entre la zona verde y varios centros escolares ocupando el 12% de la superficie. Por último, la tercera zona se dedica a urbana colectiva y sobre ella desde 1980 se van a suceder las edificaciones, encontrándose

todavía en obras y numerosas viviendas sin habitar. El resto de la superficie eran las cesiones de viales realizadas necesariamente al Ayuntamiento

En cuanto a la zona dedicada a equipamiento en este Plan Parcial destaca por un lado la creación de una zona verde de 3.4 hectáreas ya prevista en el propio Plan General de 1968 y por otro lado la de tres centros escolares: uno de BUP, un Instituto Nacional de Enseñanza Media, de un centro de preescolar y otro de E.G.B.; en todos estos casos es el estado o la iniciativa privada el que compra el suelo a Hábitat Residencial S.A. para su posterior edificación.

La zona dedicada a urbana colectiva se desarrolla de forma similar a la ciudad residencial Castilla. La promotora que pretende la construcción, compra ese derecho, el suelo, a Hábitat Residencial, S.A., y luego solicita la licencia al Ayuntamiento (196).

Por último el suelo dedicado a vivienda unifamiliar en los Planes Parciales 3 y 3' fue ocupado por la urbanización Rosa Luxemburgo. La urbanización ocupa un total de 25 hectáreas repartidas entre los dos polígonos delimitados en el Plan General y desarrollado por esos dos Planes Parciales.

Esta urbanización introduce en la conurbación de Alcobendas-San Sebastián de los Reyes una nueva forma de actuación: la cooperativa de vecinos convertidos en promotores de la actuación. Esta cooperativa compró el suelo a HABITAT RESIDENCIAL, S.A. y más tarde, en el año 1981, tras la urbanización solicitó la licencia de construcción al Ayuntamiento. La cooperativa Rosa Luxemburgo contrató para la construcción de la promoción a la empresa JOTSA (191). El total de chalets adosados o viviendas unifamiliares construidas entre 1981 y 1983 es de 795, contando con equipamientos comerciales, culturales, varios centros de enseñanza, zonas verdes y equipamientos deportivos.

La urbanización Rosa Luxemburgo, supone una novedad importante para su extensión, tanto en la forma de producción de suelo, como sobre todo en los mecanismos del mercado de la vivienda, e incluso representa un paisaje urbano que poco tiene que ver con la morfología típica de las nuevas áreas residenciales creadas en los años setenta en la periferia de ambos núcleos, dominada por la tipología de las manzanas abiertas compuestas por bloques abiertos de 4 y 5 plantas con un número elevado de viviendas. La presencia de una urbanización de 795 chalets unifamiliares de 2 plantas, adosados, formando manzanas alargadas y estrechas separadas por calles anchas, supone un elemento diferencial importante en la morfología urbana de ambos municipios (192) (ver número III-3).

.6 Una nueva forma de crecimiento urbano: los intentos fallidos del urbanismo concertado.

A finales de los años sesenta se va a producir un cambio importante en la política de vivienda y de planeamiento. En 1969 accede al Ministerio de la Vivienda un nuevo ministro Vicente Mortes que supone una ruptura con la línea seguida hasta entonces. Con un ministro perteneciente a la más pura tecnocracia va a aparecer una nueva política de vivienda de corte claramente monopolista. En este sentido las dos piezas maestras de la nueva política son por un lado las ACTUR (Actuaciones Urbanísticas Urgentes) de 1970 y en segundo lugar el Decreto de Urbanismo Concertado de 1972.

En ambos casos se trataba de una serie de grandes operaciones a las que solo podían acceder los grandes promotores con el inestimable apoyo del Estado plasmado en una serie de ayudas como facilidades de financiación, preparación del suelo, etc. (113)

El Urbanismo concertado, nacido tras el Decreto de 1972, va a constituir un instrumento esencial para la actividad de los grandes promotores y también para los grandes terratenientes madrileños claramente vinculados a los grupos inmobiliarios y financieros. En concreto mediante este mecanismo un buen número de grandes fincas rústicas pertenecientes a la nobleza o a ricos terratenientes podían urbanizarse con todas las bendiciones del Estado.

El Urbanismo Concertado consistía, según el Decreto de 1972, en "convocar a la iniciativa privada en concurso público para adjudicar la ordenación, urbanización, y en su caso, edificación de terrenos, y aparecía en ese mismo Decreto como finalidad, el hacer participe a la colectividad, en la medida de lo posible, de las plusvalías derivadas del cambio de ordenación" (114)

Sin embargo, a pesar de este loable fin, este mecanismo a quien realmente benefició fue a los grandes promotores y a los grandes terratenientes poseedores del suelo.

Para los primeros, las grandes empresas inmobiliarias, el beneficio se basaba en la posibilidad de asegurarse una promoción a largo plazo y de grandes dimensiones, con las ventajas derivadas de las economías de escala, como en la posibilidad de una racionalización técnica de las obras y, especialmente, en la racionalización económica de los mecanismos de financiación y comercialización.

Para los grandes terratenientes, propietarios del suelo, los beneficios eran evidentes. Se calificaba unos terrenos antes rústicos y de escaso valor como zonas urbanas con la revalorización consiguiente de los mismos. Además el límite fijado para poder concursar al Urbanismo Concertado, fincas con una extensión mínima de 250 hectáreas, beneficiaba claramente a los principales terratenientes de origen nobiliario en muchos casos (Duque del Infantado, Duque de Albuquerque, Condesa de la Dehesa de Velagos, Marques de la Pesadilla, etc.), propietarios de amplias fincas, y a las grandes empresas inmobiliarias que empiezan a hacerse con gran cantidad de suelo rústico para la futura actuación.

El Decreto de 18 de agosto de 1972 que regula las bases del Urbanismo concertado en Madrid fijaba tres posibles zonas de actuación. La zona "A" o norte, en la que estaban comprendidos los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. La zona "B", que abarca el corredor del Henares y municipios del Sudeste, y la zona "C", que se extendía por el oeste y suroeste entre la carretera de La Coruña y la de Andalucía. Para cada una de estas zonas se fijaba un límite máximo de 40.000 viviendas y un total de medio millón de habitantes. Las características fijadas por el Decreto para cada concursante eran las siguientes:

- a) 40.000 viviendas
- b) 2.000 hectáreas divididas en 400 hectáreas edificables a urbanizar, 720 hectáreas de cesiones para reserva metropolitana y 400 hectáreas para uso industrial.
- c) Venta obligatoria de ochenta hectáreas urbanizadas al Instituto Nacional de la Vivienda.
- d) Posibilidad de construir 12.000 viviendas de protección oficial y 20.000 viviendas en régimen libre, además de 500.000 m² de plantas comerciales y oficinas.

Las 120.000 viviendas que posibilitaba el Decreto para las tres zonas suponían la urbanización de 5.300 hectáreas, es decir un tercio de la superficie de Madrid.

En 1973 se abrió el concurso y se presentaron 19 propuestas de las que fueron aceptadas 17, estas suponían nada menos que 355.000 viviendas y 16.500 hectáreas urbanizadas en caso de ser aprobadas todas. Sin embargo y a pesar de las múltiples presiones habidas, el fallo del concurso de 1975 solo aceptó dos propuestas: una en Meco, con 15.000 viviendas propuestas por Amerinsa y Explosivos Riotinto, y la segunda en Pinto, de Altos Hornos de Vizcaya con 25.000 viviendas (145).

De las 15 propuestas restantes dos se centraban en parte o totalmente en los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

La primera de ellas denominada Viñuelas pretendía edificar sobre 2.000 hectáreas nada menos que 40.000 viviendas con una densidad de 20 viviendas/hectárea. Se trataba en concreto de urbanizar el monte de Viñuelas perteneciente al término municipal de Madrid al que se añadía una pequeña extensión de terreno que pertenecía a los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En concreto se trataba de la finca de Valdelamasa.

A pesar de ser considerado el suelo como zona verde y que según el Decreto las actuaciones se podían emprender sobre todo tipo de terrenos, sean rústicos o urbanos, salvo que se tratara de masas forestales, y este era el caso de Monte de Viñuelas, se pretendía su urbanización. Los solicitantes ponían de manifiesto la estrecha colaboración existente entre grandes propietarios, grandes promotoras y el capital financiero. Así entre los promotores figuraba en primer lugar el propietario del suelo, I. Arteaga y Felguera, Duque del Infantado { } las promotoras LAPARANZA, S.A., de la que era presidente el propio Duque del Infantado, VALLEHERMOSO S.A. y URBIS, S.A. y el Banco Urquijo.

La misma unión se produjo en la segunda propuesta, localizada totalmente en el mismo término municipal de San Sebastián de los Reyes, en concreto en el antiguo Coto de la Pesadilla, propiedad del Marqués de la Pesadilla. Se trataba de otra gran finca rústica perteneciente en ese momento a J. Castillo Caballero, Marqués de Dura Real, que figura por supuesto como uno de los promotores de la propuesta, el resto son: J. Acero Riesgo, representante en el Concurso de la promotora Coto Pesadilla, S.A., similar a la anterior, LAPARANZA S.A. y en la que el presidente de la misma era también el Marqués de Dura Real, completando la promoción el respaldo del capital financiero del grupo BANESTO.

Según esta propuesta se pensaba edificar, sobre 550 hectáreas un total de 12.375 viviendas con una densidad de 22 viviendas/hectárea.

Ambas propuestas fueron rechazadas en el concurso, pero eso no significó su olvido. Así a lo largo de los trabajos para la redacción del Plan Director del Área Metropolitana de Madrid durante 1975, empiezan a llegar tras el fallo del concurso, nuevas propuestas a la Administración para el Urbanismo Concertado. En estas nuevas propuestas se dieron tres tipos de actuaciones. Por un lado eran propuestas de centros comerciales e hipermercados, en segundo lugar eran las propuestas antes rechazadas que se volvían a presentar; y en tercer lugar eran propuestas nuevas o modificaciones notables de las anteriores.

Los tres tipos señalados los encontramos en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes.

El primero consistió en la propuesta para la construcción de un Hipermercado en la urbanización de La Moraleja, una propuesta que suponía la ocupación total de 35 hectáreas con 65 000 m² construidos de uso comercial al que se añaden otros 36 000 m² para uso hotelero y recreativo en general. Los promotores de esta propuesta eran A. García Fernández, la empresa MAGNUM, S.A. (la mayoritaria) y NIESA, S.A. (Nueva Inmobiliaria Española, propietaria de los terrenos). Esta propuesta fue aprobada y ejecutada en la segunda mitad de los años setenta.

El segundo tipo de actuación fue la presentación de nuevo de la propuesta de urbanización del Coto de la Pesadilla, las promotoras y las características de la propuesta fueron las mismas que la presentada al concurso de 1972 del Urbanismo Concertado y fue nuevamente rechazado.

Por último también se volvió a presentar la propuesta de urbanización del Monte de Viñuelas pero claramente modificada. Con las mismas promotoras se pretende la construcción de 35 000 viviendas en 4 377 hectáreas con una densidad de 8 viviendas/hectárea. La modificación consistía en que la nueva propuesta se basaba en las Directrices Metropolitanas redactadas por COPLACO en 1975. En ellas se trazaba una línea aproximadamente por la mitad del Monte de Viñuelas, en cuya mitad sur más la finca de Valdelamas, del mismo propietario (I. Arteaga y Felgueras, Duque del Infantado) y localizada en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, se situaban esas 35 000 viviendas, mientras que en la mitad norte, 2 452 hectáreas, se planeaba instalar un parque metropolitano. La zona urbanizable del Monte de Viñuelas estaba atravesada por una nueva carretera que planteaba el P.E.I.T. (196) que en dirección este-oeste, uniría Tres Cantos con la urbanización Fuente del Fresno en San Sebastián de los Reyes.

Las 35 000 viviendas se situarían en lotes de terrenos de unas 100 viviendas. Dichos lotes quedarían enmarcados en una red de infraestructuras primarias realizadas por la inmobiliaria LAPARANZA, S.A., mientras que las infraestructuras secundarias correrían a cargo de URBIS, S.A. y VALLEHERMOSO, S.A., que tendrían la libertad de organizar las viviendas sometiéndose a algunas condiciones, como la existencia de una parcela mínima de 400 m² y una altura máxima de 4 plantas, alternándose viviendas unifamiliares y bloques en relación con la densidad del encinar.

Además se proyectaba un cementerio y camping a localizar en la zona norte de la actuación, la destinada al parque metropolitano.

Afortunadamente, esta propuesta se rechazó y hoy los montes de Viñuelas y

Valdelamasa se encuentran protegidos por los Planes Generales de Madrid y de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes (1971)

Evidentemente la estructura de la propiedad rural en ambos municipios favorecia claramente este tipo de crecimiento urbano vinculado al Urbanismo Concertado. La existencia de grandes fincas rusticas aun sin urbanizar en los años setenta con mas de esas 250 hectareas requeridas por el Decreto que regulaba el Urbanismo Concertado de 1972 y en manos de un grupo de terratenientes absentistas que no tenian interes en su valor agricola, las hacia sumamente apetecibles para esta operacion que implicaba un considerable negocio para sus propietarios. Ahora bien, por un lado la oposicion de ambos municipios a los proyectos, asi como de la COPLACO, en base al gran valor ecologico de los dos montes donde se pretendian realizar, y por otro lado la crisis económica con su incidencia clara en una caída de las inmejorables expectativas que se habian abierto a principios de los años setenta en el sector de la construccion, se han conjugado para impedir estas actuaciones. Además no hay que olvidar que ambas surgieron paralelamente a otra propuesta inmersa en el Plan Especial de Infraestructuras del Transporte de la Provincia de Madrid: se trata de la prevista carretera principal de comunicacion que uniria la ciudad de Tres Cantos con la autopista A-1 que recorrería la vega del Jarama. Esta carretera atravesaría todo el Monte de Viñuelas y era la base sobre la que apoyaban las dos propuestas de urbanización señaladas anteriormente. Su no realización ha contribuido a la paralización de las mismas.

7 Las "urbanizaciones": un modo de producción de suelo urbano en la conurbación de Alcobendas-San Sebastián de los Reyes.

Una de las características fundamentales del crecimiento urbano de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes dentro del contexto del Area Metropolitana de Madrid es la coexistencia de dos formas bien dispares de desarrollo metropolitano. Por un lado encontramos el crecimiento intensivo, apoyado en la carretera nacional N-1, de ambos núcleos, hasta formar una auténtica conurbación de más de 100 000 habitantes, conurbación en la que aparece con claridad toda una morfología urbana creada como consecuencia de un acelerado y desordenado crecimiento, muy similar al de otros municipios del Area Metropolitana englobados tanto en su sector suroeste como en el oriental (198), crecimiento que ha provocado la intensa remodelación de los antiguos núcleos rurales, la aparición de caóticos y densificados ensanches apoyados en la antigua trama rural, la generalización del fenómeno de la urbanización marginal y las grandes

promociones de polígonos de bloques multifamiliares de altas densidades y mínimos equipamientos. En contraste, a pocos kilómetros de esta forma de desarrollo metropolitano intensivo en ambos municipios aparecen toda una serie de grandes "urbanizaciones" de alta calidad y baja densidad, formadas por agrupaciones de viviendas unifamiliares ajardinadas de tipo medio-alto, y en algún caso también en forma de chalets adosados o incluso bloques de viviendas colectivas de lujo, una forma de crecimiento mucho más extensiva y similar al desarrollo suburbano de otros países (149), que alcanza su máxima expresión en el sector noroeste del Área Metropolitana de Madrid. Esta dualidad permite, en cierta manera, catalogar al sector norte de la misma, en el que se incluyen ambos municipios, como un sector de transición en el que conviven formas de desarrollo metropolitano muy diferentes y en el que como consecuencia van a aparecer los ejemplos más claros de segregación social y espacial del Área Metropolitana.

Ahora bien, dentro de este crecimiento urbano extensivo periférico a los núcleos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se pueden diferenciar dos tipos de urbanizaciones. Las pequeñas urbanizaciones surgidas de la parcelación de pequeñas fincas rústicas o de la agrupación de algunas fincas como Fuente Hita o La Granjilla, y en segundo lugar las grandes urbanizaciones de La Moraleja, Ciudadcampo, y Fuente del Fresno, surgidas sobre grandes predios, antiguas posesiones nobiliarias vinculadas a la actividad económica forestal y a la caza, que en los últimos años se han orientado hacia un uso del suelo mucho más rentable, el urbano, con la obtención de las consiguientes plusvalías.

En ambos tipos la urbanización supuso la transformación en suelo urbano de antiguas fincas rústicas. En unos casos este proceso de producción de suelo urbano se realizó aprovechando la falta de un planeamiento, de un marco legal que posibilitara o rechazara la actuación; en otros casos existió ese planeamiento que calificaba al terreno como rústico de secano o forestal perteneciente al anillo verde de Madrid. Sin embargo la posibilidad de modificación del Plan General por un Plan Parcial favorecía el cambio de calificación y por lo tanto posibilitaban la conversión de suelo urbano. Un ejemplo del primer caso lo tenemos en el núcleo de La Moraleja. Cuando en 1946 la Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid decide aprobar la construcción de la ciudad-satélite de La Moraleja, no existía ninguna normativa legal que calificara el suelo como rústico o urbano. Tampoco existía esa calificación cuando la propia Comisaría decide aprobar la ampliación de la ciudad-satélite en 1960. Sólo en el Plan General del AMM de 1963 se recogen ya como un hecho consumado estas dos actuaciones calificando como suelo urbano bajo la ordenanza de ciudad-jardín a todo el conjunto que actualmente forma el núcleo de La Moraleja, es decir el antiguo monte y sus ampliaciones aprobadas en 1960.

El resto de las urbanizaciones responden al segundo caso. En el Plan General de 1963 el suelo estaba calificado como rustico o forestal. Sin embargo gracias a las presiones de los grandes propietarios se permitia la vivienda unifamiliar aislada en actuaciones de mas de 50 hectareas. Ello abrió las puertas a la instalacion de urbanizaciones de viviendas unifamiliares destinadas a los sectores de la poblacion de niveles de renta mas altos. La modificacion del Plan General de 1963 se realizo mediante la elaboracion de un Plan Parcial de Ordenacion que en numerosos ejemplos (Ciudalcampo, Fuente el Fresno) pretendia la transformacion de una antigua gran finca rustica en una urbanización de calidad.

7.1 Las pequeñas "urbanizaciones"

Incluimos en este tipo dos urbanizaciones: La Granjilla en San Sebastian de los Reyes y Fuente Hito en Alcobendas.

Las dos urbanizaciones ocupan una extension reducida en comparacion con las grandes urbanizaciones y se sitúan además en las proximidades de ambos núcleos urbanos apoyadas en dos grandes vias de comunicacion: la carretera nacional N-I y la carretera de Alcobendas a Barajas.

La produccion de suelo urbano fue diferente en cada caso pero con una caracteristica comun: las dos urbanizaciones surgieron sobre suelo calificado como rustico de secano en el Plan General del Area Metropolitana de Madrid, posteriormente recalificado como urbano con la ordenanza de ciudad-jardin en los respectivos Planes Parciales redactados para su construccion. Por otra parte la calidad de ambas urbanizaciones es diferente de las restantes, así cualquier indicador que se tome: metros cuadrados de parcela, metros cuadrados contruidos, valor catastral, renta, equipamientos, etc., pone de manifiesto ese menor nivel con respecto a La Moraleja, Fuente del Fresno o Ciudalcampo.

7.1.1. La urbanización Fuente Hito.

Esta urbanización de calidad media y parcelas de reducido tamaño tuvo su origen en una parcelación de una finca rústica realizada a finales de los años cincuenta. En el Archivo Municipal de Alcobendas aún se conserva el documento que refleja esta parcelacion. En concreto el Ayuntamiento de Alcobendas aprobo el 18 de noviembre de 1959 la parcelación de la finca de Julián López Aguado de una extension algo mayor de las 25

hectareas, situada al este del arroyo de la Vega y apoyada en la carretera de Alcobendas a Barajas en el paraje conocido como Fuente El Hito del que toma su nombre la urbanización

Los promotores de la parcelación fueron el propio propietario de la finca, Julián López Aguado (200), y un agente de la propiedad inmobiliaria, Fernando San Millán Rodrigo, responsable así mismo de la parcelación, junto a los propietarios del suelo del barrio de la Zaporra. Fue precisamente Fernando San Millán Rodrigo el que trazó la parcelación. Se trataba de una parcelación ortogonal en la que se trazaba una gran calle recta, perpendicular a la carretera de Alcobendas a Barajas, que atravesaba toda la finca hasta la linde meridional y que constituía la comunicación posible de la urbanización con dicha carretera, y cuatro calles paralelas a la misma trazadas desde esa calle perpendicular a la linde oriental de la finca. Como consecuencia quedaba delimitada una trama ortogonal en la que se insertaban 114 parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, y otra parcela para servicios comunes (ver número 14-14)

En principio las calles tenían una anchura de 8 metros y el tamaño de las parcelas era reducido, inferior a los 300 m²

La parcelación se aprovechaba claramente de una situación de ilegalidad. No había ni siquiera una falta de respeto al planeamiento vigente precisamente porque este no existía. La forma de llevarse a cabo la parcelación fue muy simple: la aprobación de la misma por parte del Ayuntamiento y posteriormente la venta individualizada de cada parcela y la solicitud de la licencia de construcción correspondiente. Sin embargo, a pesar de la fecha realmente temprana de la parcelación y de que ya en 1966 casi la totalidad de las parcelas habían sido vendidas, la construcción se retrasó algunos años ya que esta solo se inició a partir de 1971 y en unas circunstancias radicalmente diferentes.

En 1968 el Plan General de Alcobendas vino a regularizar, a legalizar una situación que se caracterizaba por la presencia de una parcelación aprobada por el Ayuntamiento sobre un terreno rústico que además en el Plan General del Área Metropolitana de 1963 reconoce la existencia de esa parcelación y la legaliza pero, además, la califica como zona de remodelación. Esta nueva calificación se oponía claramente al destino que realmente se quería dar a la zona ya que en principio se trataba de una urbanización de 114 viviendas unifamiliares que, y esto es lo importante, ya estaban vendidas cuando se aprobó el Plan General de 1968. La solución fue la redacción de un Plan Parcial que modificase las determinaciones del Plan General. Así en 1971 se aprobó el Plan General de Ordenación de Fuente Hito, promovido por la Comunidad de Propietarios, dueños de la finca, que suponía la sustitución de la ordenanza de remodelación por la de ciudad-jardín. Sin embargo este Plan

Parcial no solo supuso esta modificación del Plan General sino también un nuevo planeamiento de la urbanización. Conservando la misma trama ortogonal prevista se pretendía una nueva ordenación de las viviendas unifamiliares reduciendo su número de 114 a 32 y aumentando a la vez el tamaño de la parcela. El sistema de actuación empleado fue el de la reparcelación y el Plan fue aprobado en julio de 1971.

Actualmente se encuentran construidas 36 parcelas con un tamaño medio que oscila entre los 300 y 400 m². Tras la aprobación del Plan Parcial el mecanismo seguido para la edificación fue la solicitud de la licencia de construcción correspondiente. El ritmo de concesión de las licencias pone de manifiesto lo reciente de la construcción, ya que la casi totalidad de las licencias se concedieron desde 1975, y en concreto son 1975, 1976 y 1977 los años en los que se concedió un mayor número de licencias.

Por último se debe señalar la carencia de servicios o equipamientos en la urbanización. La parcelación respondió a un principio fundamental: la obtención del máximo beneficio y para ello era necesario disponer de la mayor superficie edificable posible. Así se redujeron los equipamientos al mínimo y además se aprovechó la superficie de la finca al máximo y buena prueba de ello es la propia organización interna de la finca en la que se situaron los fondos de las parcelas sobre las propias lindes de las fincas.

7.1.2 La urbanización La Granjilla

Esta urbanización de algo más de 25 hectáreas se encuentra al norte del núcleo urbano de San Sebastián de los Reyes, apoyada prácticamente en la carretera nacional N-I entre los kilómetros 21 y 22. Se trata de una urbanización reciente, a pesar de que la parcelación se remonta a la segunda mitad de los años sesenta. Al igual que sucedía con la Fuente Hito su nombre lo toma del paraje en el que se sitúa, un paraje que estaba delimitado por la carretera nacional N-I y el camino de la Pesadilla, actuales límites sur y norte de la urbanización.

También como en la de Fuente Hito el terreno sobre el que se va a instalar tiene la calificación de rústico según el Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963. Sin embargo esta calificación será modificada por la aprobación del Plan Parcial de Ordenación de La Granjilla. Este Plan que se redactó en 1965 y que fue aprobado definitivamente en 1968 suponía la consideración de la zona como urbana bajo la ordenanza de ciudad-jardín. Se pretendía con este Plan Parcial crear una urbanización de 124 viviendas unifamiliares sobre una extensión de 23.031 hectáreas.

El Plan fue aprobado en diciembre de 1968 pero con ciertas condiciones entre las que se encontraba la de presentar en el plazo de 4 meses el proyecto de parcelación y de urbanización. Sin embargo este proyecto no se presentó hasta 1975, siendo aprobado definitivamente en 1978 de ahí lo reciente de su construcción.

En cuanto al promotor y la forma de producción de suelo existe una diferencia importante con respecto a la urbanización de Fuente Hito. En La Granjilla el promotor no es el propietario de las antiguas fincas rústicas. La promoción corrió a cargo del conocido Juan Banus Masdeu que desde 1961 fue comprando todas las fincas rústicas necesarias para llevar a cabo su promoción. Esto pone de manifiesto otra diferencia con Fuente Hito: en La Granjilla, la urbanización no surgió sobre la única finca rústica sino que hubo un agrupamiento previo de 13 fincas de diversos tamaños hasta formar la reserva de suelo suficiente para realizar la promoción (20⁶). La parcelación de estas 23 hectáreas consistió en el trazado de una trama ortogonal a base de tres calles paralelas a la carretera nacional N-1 y siete perpendiculares a la misma, de la que solo una alcanzaba dicha carretera convirtiéndose en la única vía de acceso a la urbanización.

Como en Fuente Hito la calidad de la urbanización era media, con 124 parcelas de un tamaño homogéneo de 225 m². Tras la aprobación del Plan Parcial el promotor Juan Banus Masdeu solicitó aun sin haber presentado el proyecto de urbanización y parcelación la licencia de construcción correspondiente para la edificación de las 124 viviendas unifamiliares. La licencia fue concedida en 1974 por el Ayuntamiento con la condición de la presentación del citado proyecto, lo que se realizó en 1975 siendo aprobado en 1978.

La construcción de la urbanización se inició en 1979, terminándose a principios de los años ochenta.

7.2 Las grandes urbanizaciones.

Se incluyen dentro de este tipo de urbanizaciones a las de Fuente el Fresno y Ciudadcampo en San Sebastián de los Reyes, y al conjunto de urbanizaciones que conforman el núcleo de La Moraleja y el Encinar de los Reyes en Alcobendas.

En la aparición de este conjunto de urbanizaciones que van a suponer la transformación de un antiguo suelo rústico en suelo urbano han actuado una serie de factores claramente interrelacionados.

En primer lugar un factor esencial ha sido la presencia de una serie de grandes fincas rústicas de escasa rentabilidad económica que se han orientado en los últimos años hacia su conversión en suelo urbano como la mejor salida para los intereses de sus propietarios. En efecto, cada una de estas tres grandes urbanizaciones han surgido sobre un antiguo medio rústico. La Moraleja lo hizo sobre el antiguo Monte de la Moraleja, la urbanización Fuente el Fresno sobre la antigua posesión de El Montecillo, y por último Ciudadcampo sobre parte del antiguo Coto de la Pesadilla.

El uso tradicional de estas grandes fincas se basaba claramente en una doble actividad: por un lado la forestal, ya que en ellas se incluían importantes masas arbóreas de encina y pino, y en segundo lugar la de servir de base para el esparcimiento y ocio como cazaderos destinados a la nobleza y alta burguesía de la capital. La actividad puramente agraria tenía escasa importancia salvo en el Montecillo, y se reducía al cereal de secano de escasos rendimientos, con algunos manchones de viñedos y pequeñas huertas (cuadro número 1). Esta actividad económica de escasa rentabilidad para sus propietarios va a cambiar por completo en los últimos veinticinco años cuando se abra la posibilidad de su transformación en suelo urbano para urbanizaciones de lujo, lo que generará a sus antiguos propietarios importantes plusvalías.

Ahora bien, en ambos municipios existía un buen número de grandes fincas y sin embargo solo tres fueron transformadas en urbanizaciones. Evidentemente había otro factor importante, el hecho de que su propiedad estuviera en manos privadas. En este sentido en el *numeroso* se observa como son precisamente las fincas en manos de la propiedad privada las que se han transformado o se han intentado transformar en urbanizaciones. Así el Monte de la Moraleja era propiedad de la sociedad inmobiliaria NIESA (Nueva Inmobiliaria Española, S.A.) aunque con anterioridad había pertenecido a distintas familias nobiliarias desde 1870, fecha de su Desamortización.

El Montecillo pertenecía a Ignacio Sancho Rosa, uno de los fundadores de la sociedad inmobiliaria Fuente del Fresno, S.A. y el Coto de la Pesadilla sobre el que surgió en parte la urbanización Ciudadcampo, era posesión de su antiguo propietario, J. Caballero Echague, Marqués de Dura Real.

Lo mismo sucedía con una buena parte de la finca de Valdelamasa, aun no transformada en suelo urbano a pesar de los intentos realizados(2), propiedad de la empresa LAPARANZA, S.A., de la que era fundador y presidente su antiguo propietario I. Arteaga y Felguera, Duque del Infantado, y del sector del coto de la Pesadilla, aun sin urbanizar, pero sobre el que se ha intentado crear una auténtica ciudad mediante el concurso del

Urbanismo Concertado

El resto de las fincas propiedad del Estado o de ambos municipios han permanecido al margen de este proceso de transformación de suelo y conversión en urbanizaciones es el caso del resto de la finca de Valdelamasa que sigue siendo propiedad del Ministerio del Ejército; de la Dehesa Boyal de San Sebastian de los Reyes propiedad del Ayuntamiento y de la parte del Monte de Valdelatas situada en Alcobendas y propiedad del Patrimonio Nacional.

Hay por lo tanto dos factores esenciales: la presencia de grandes fincas rústicas y en manos de la propiedad privada. Por ello se puede entender la gran importancia que ha tenido en ambos municipios la Desamortización llevada a cabo en el siglo XIX, ya que es precisamente este hecho el que posibilitó que un buen número de esas fincas pasaran a esa propiedad privada.

Por otro lado las grandes fincas que se convirtieron en urbanizaciones resultaban atractivas por otros dos factores. Por la existencia de unas condiciones naturales muy favorables que se resumen en la localización prominente de la que dan fe los toponimos de Loma de la Moraleja, Buenavista, Cerros de Ardal, Cerro del Toro, etc. y sobre todo por la presencia de importantes masas arbóreas; en concreto encinares más o menos adhesados, continuación de la masa verde de El Monte del Pardo hacia el este.

Se trataba de dos factores físicos que han tenido una gran importancia en la localización de la Segunda Residencia en la Sierra de Guadarrama (20) y que también han jugado un importante papel en ambos municipios.

Además había otro factor que favorecía la conversión en urbanizaciones de estas grandes fincas. Este factor era la proximidad a Madrid por un lado, ya que se situaban las fincas en una distancia que oscilaba entre los 8 y los 23 kilómetros, y en segundo lugar la accesibilidad con respecto a las vías de comunicación básicas, inmejorable, ya que se situaban prácticamente a lo largo de la carretera nacional N-1.

Sin embargo y a pesar de estos factores, la urbanización de las fincas no se iniciará hasta los años sesenta con el desarrollo creciente del país, el aumento en el índice de motorización y la construcción de la nueva carretera N-1 por el antiguo camino de Chamartín que solucionaba los antiguos problemas de acceso a Madrid por el norte, lo que aumentó considerablemente la accesibilidad de la zona.

El proceso de transformación de estas grandes fincas en suelo urbano siguió un

camino semejante en la mayoría de ellas pudiéndose resumir en los pasos siguientes

En primer lugar, se produce la constitución de sociedades anónimas sobre la base de esas grandes fincas para obtener así el capital necesario para su futura urbanización. Así sobre la base del Monte de la Moraleja, se constituye la sociedad inmobiliaria NIESA, en el coto de la Pesadilla se forma CIUDALCAMPO y COTO PESADILLA S.A.; sobre Fuente del Fresno se constituyó la sociedad FUENTE EL FRESNO, S.A., y sobre Valdelamasa, gran finca aun no urbanizada, la sociedad LAPARANZA, S.A.

Lo normal fue la vinculación clara del propietario de la finca a la nueva sociedad anónima, aunque solo sea aportando el suelo, al igual que se producía la vinculación con entidades financieras como el grupo BANESTO o el Banco Urquijo. Por regla general el antiguo propietario de la finca no solo es uno de los fundadores de la propia sociedad inmobiliaria sino que incluso es el presidente de la misma (264) este es el caso por ejemplo de la sociedad FUENTE EL FRESNO, S.A. con respecto a Ignacio Sancho Rosa, antiguo propietario de la finca del Montecillo, o lo que sucede con LAPARANZA, S.A. y COTO DE LA PESADILLA, S.A. con los duques del Infantado y el marques de Dura Real respectivamente, como se observa en el Catastro de Rustica y en el Registro Mercantil.

En segundo lugar estas sociedades elaboraron el correspondiente Plan de Ordenación, produciéndose en este momento el conflicto entre los intereses de estas empresas y el planeamiento vigente o la ausencia del planeamiento, ya que en algunos casos prácticamente hay una carencia absoluta de un mínimo planeamiento sobre estas zonas.

Así en el caso de La Moraleja no existía ningún planeamiento, produciéndose la transformación de suelo rústico en urbano mediante la simple aprobación por la Comisaría General de Urbanismo de 1946 de un Plan de Ordenación Urbana del Monte de la Moraleja redactado por la sociedad inmobiliaria NIESA. En el resto de las urbanizaciones si existía un mínimo planeamiento representado por el Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963 y los respectivos Planes Generales de 1968 de los dos municipios. Estos documentos calificaban el terreno como rústico de secano no urbanizable. La solución al problema que planteaba esta calificación fue muy fácil y se enmarcaba dentro de las posibilidades que la Ley ofrecía. La mayoría de los Planes Parciales elaborados y aprobados posteriormente por ambos ayuntamientos y la COPLACO, fueron tramitados como modificaciones del Plan General. Así mediante la figura legal del Plan Parcial se consigue el cambio de calificación de terreno rústico de secano a urbano bajo la ordenanza de ciudad-jardín, con la que se hacía posible la urbanización (265).

En tercer lugar, se procedía a la presentación del correspondiente Proyecto de Parcelación y Urbanización donde se especificaban las diversas fases de la urbanización: el modo de actuación (cooperación, compensación, cesión de viales...) y sobre todo las características morfológicas de la urbanización. En estos proyectos se pone de manifiesto el deseo de crear unas urbanizaciones de "lujo", un verdadero "ghetto" para privilegiados, ya que el tamaño de las parcelas oscilaba entre los 10 000 m² del centro de La Moraleja, a los 1 500 m² de Fuente del Fresno.

El último paso consistía en la solicitud de la licencia de construcción correspondiente a los respectivos ayuntamientos. En este sentido hay que destacar que lo normal fue que la labor de la sociedad inmobiliaria se limitara sólo a la labor de promoción y urbanización de la finca, dejando a los futuros propietarios de la misma la libertad a la hora de la construcción de su vivienda. Es decir, se trata de un proceso en el que cada propietario solicita individualmente la licencia de construcción.

7.2.1 La urbanización Fuente el Fresno.

Esta gran urbanización que se extiende por algo más de 220 hectáreas del término municipal de San Sebastián de los Reyes surgió en principio sobre una antigua gran finca rústica, luego sucesivamente ampliada con posteriores compras. Esta finca era El Montecillo, propiedad de Ignacio Sancho Rosa, con una superficie de 153 hectáreas.

La finca tenía una doble actividad económica. Por un lado se dedicaba al cultivo del cereal de secano, sobre todo en las zonas más próximas a la carretera de Francia y por otro lado era un encinar adhesado que suponía la continuación hacia el este del Monte de Viñuelas del que estaba separado por una cerca de piedra. En ambos casos la rentabilidad económica era escasa, pero sin embargo las expectativas que tenía para su conversión en urbanización eran grandes. En primer lugar su situación en una pequeña loma que dominaba el Jarama y con espléndidas vistas sobre la sierra de Guadarrama la hacía sumamente atractiva, además ese atractivo aumentaba por el hecho de contar con una importante mancha de encinar que como ya se ha señalado (206), constituirá uno de los factores fundamentales que favorecían la localización de las urbanizaciones.

Por otra parte era importante la proximidad y accesibilidad a la capital. La finca se situaba a tan sólo 24 kilómetros de Madrid y su accesibilidad era inmejorable ya que se situaba junto a la carretera nacional N-I a Francia.

La transformación del suelo se realizó sin tener en cuenta la calificación que el planeamiento vigente otorgaba a la finca. Tanto el Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963 como el Plan General de 1968 de San Sebastián de los Reyes calificaba la finca como suelo rústico de secano no urbanizable o incluso en parte como suelo de reserva forestal. Sin embargo a pesar de esta calificación la urbanización se llevó a cabo tanto con la aprobación del Ayuntamiento como con la de la COPLACO.

El sistema empleado fue la redacción del correspondiente Plan Parcial que modificaba claramente lo que disponía el Plan General al recalificar la finca como urbana bajo la ordenanza de ciudad-jardín.

La redacción del Plan Parcial y la ejecución de la urbanización corrió a cargo de la denominada Compañía Mercantil Fuente el Fresno, S.A. En ella participaba el antiguo propietario de la finca, Ignacio Sancho Rosa, que presidía la sociedad además de aportar el suelo de la finca El Montecillo.

Esta sociedad pretendía la construcción de una urbanización de 435 viviendas unifamiliares en seis fases escalonadas desde 1965, fecha de aprobación del Plan Parcial y la I fase, hasta 1971, fecha de la última ampliación y fase de la urbanización. El equipamiento se reducía a la construcción de una Iglesia, una zona deportiva y una pequeña área comercial con una superficie total de 6,3 hectáreas (107).

La sociedad Fuente el Fresno, S.A. fue la encargada de la redacción del Plan Parcial al igual que de las labores de parcelación y urbanización de las 6 fases; la edificación corría a cargo de cada propietario de la parcela que solicitaba la licencia de construcción correspondiente.

En la urbanización se plantearon dos tamaños de las parcelas, las denominadas de primera categoría que tenían una extensión superior a las 2.500 m² y un coeficiente de ocupación del 10%; y las de segunda categoría entre 2.500 m² y 1.000 m², era la superficie mínima admisible con un coeficiente de ocupación del 15%. En ambos casos el tamaño era muy superior al de las urbanizaciones de La Granjilla y Fuente Hito, poniéndose así de relieve las diferencias socio-económicas claras entre los habitantes de una y otra.

En cuanto al ritmo de ocupación, actualmente se encuentran edificadas 300 viviendas unifamiliares, la mayor parte levantadas en la década de los años setenta con una mayor importancia de la primera mitad de la década, el 55%, sobre la segunda mitad de los años setenta, el 41,7% de las mismas.

Por ultimo senalar como en la actualidad el tamaño y la forma de la urbanización no se corresponde con el de la finca rustica de El Montecillo a causa de las sucesivas compras de pequeñas fincas proximas por parte de la empresa Fuente el Fresno S A para llevar a cabo algunas de las ampliaciones de la urbanización

Esas ampliaciones se han producido en dos direcciones por un lado hacia el sur en dirección al arroyo de Viñuelas, y hacia el este hacia la carretera nacional N-I a Francia

Por otra parte la parcelacion de la finca y la de sus ampliaciones siguio un criterio totalmente distinto del seguido en las urbanizaciones de La Granjilla y Fuente Hito. Se pierde la geometria de la trama ortogonal por un trazado que pretende acercar mas la vida ciudadana a la naturaleza, así a partir de un antiguo camino rural, que era precisamente el que unia la finca de El Montecillo con la carretera nacional N-I, se trazaron una serie de calles de trazado sinuoso siguiendo las curvas de nivel, atravesadas por otras de las mismas características con lo que el resultado final es un conjunto de grandes manzanas completamente irregulares entre una trama viaria que tendia a reforzar aún mas esa imagen de reducto para clases sociales privilegiadas, encerrando la propia urbanización en si misma, una urbanización que además solo tenia una unica via de acceso, el antiguo camino de El Montecillo desde la carretera nacional N-I, con incluso vigilancia y puestos de control, lo que significaba aún más ese deseo de "reducto privilegiado"

3.2.2 La Urbanización Ciudadcampo

Al igual que la urbanización Fuente el Fresno, la mas reciente de Ciudadcampo tambien se asento sobre una antigua gran finca rustica o mejor dicho sobre parte de una antigua gran finca, el denominado Coto de la Pesadilla, antigua posesión de origen bajo medieval en manos de los marqueses de Dura Real(207).

Como en El Montecillo la finca constituia en sus mas de 1131 hectareas un encinar adhesado con algunas zonas dedicadas al cereal de secano y las huertas. La finca se situaba entre el Monte de Viñuelas y la carretera nacional N-I y limitaba al norte con el término municipal de Colmenar Viejo, en concreto con la antigua finca de las Jarrillas, que tambien se ha convertido en urbanización en los años sesenta (14)

Los factores señalados anteriormente para Fuente El Fresno también han actuado claramente en Ciudadcampo. La localización prominente con buenas vistas al valle del Jarama y la Sierra de Guadarrama, la presencia de una masa arborea importante, un

encinar que prolongaba hacia el este el del Monte de Vinuelas, la cercanía a Madrid, tan solo a una distancia de 28 kilómetros, y la gran accesibilidad al situarse prácticamente sobre la propia carretera nacional N-I han sido condiciones favorables para el nacimiento de la urbanización, junto al hecho fundamental que suponía una estructura de la propiedad claramente apropiada para ello.

En efecto, la totalidad del suelo pertenecía a un único propietario, el marqués de Dura Real, cuyo nombre J. Castillo Echague figura en el Catastro de Rustica del municipio del año 1956. Esta persona era el propietario de una de las mayores fincas del norte de Madrid, las 1131 hectáreas del denominado desde siglos pasados Coto de la Pesadilla o Monte de la Pesadilla.

En los últimos años el propietario del coto ha orientado todos sus esfuerzos hacia la transformación de su finca en suelo urbano o industrial con la obtención de las consiguientes plusvalías generadas no sólo en el proceso de cambio de calificación de suelo, desde su consideración como suelo rústico de secano o forestal, sino también por las generadas del proceso de promoción y de construcción. En este sentido la finca de la Pesadilla ha sufrido una serie de mutilaciones y transformaciones en los últimos años. En primer lugar han aparecido grandes industrias situadas en las proximidades de la carretera nacional N-I de una manera claramente ilegal sobre terreno rústico e incluso sin la propia concesión de la licencia de construcción correspondiente, como ya se expondrá en el capítulo sobre producción de suelo industrial (210).

También ha aparecido la zona de equipamiento con las instalaciones del RACE (Real Automóvil Club de España) y por último la urbanización de Ciudadcampo. Además sobre una gran parte de la misma finca se planteó el proyecto presentado y rechazado al concurso de Urbanismo Concertado de 1972 de construcción de una ciudad de más de 12.000 viviendas sobre unas 550 hectáreas de superficie de la finca.

En la propuesta de ciudad presentada al Concurso del Urbanismo Concertado, así como en la promoción de la urbanización tenía una participación directa el propio propietario de la finca, presidente de la empresa promotora creada para llevar a cabo no sólo la urbanización sino también la posible ciudad a crear con la propuesta presentada al citado concurso.

Al igual que sucedía con Fuente el Fresno, el Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963 calificaba el suelo como de reserva forestal y rústico de secano. De nuevo el instrumento para la transformación del uso del suelo fue la figura del Plan Parcial, por el

pasaba a calificarse como suelo urbano con la consideración de ciudad-jardín

El Plan Parcial de Ordenación Urbana de Ciudadcampo planteaba la edificación de una gran urbanización de 489 viviendas unifamiliares, así como de una serie de equipamientos entre los que destacaba un importante club deportivo privado, propiedad del R.A.C.E., y un gran centro de enseñanza privado (211).

El tamaño de las parcelas era superior al de Fuente del Fresno pues oscilaba entre los 2 500 y los 5 000 m², respondiendo la organización interna de la urbanización a los mismos principios reinantes en la urbanización anterior: un único acceso desde la carretera nacional N-I y a partir de él toda una serie de calles de trazado irregular que atravesaban la finca con una gran variedad de direcciones en las que se perdía realmente la función de la manzana como organizadora del espacio en un intento de adaptarse lo más posible a las características naturales del monte.

Sin embargo, a pesar de la antigüedad de la fecha de aprobación del Plan Parcial, enero de 1963, el ritmo de construcción de la urbanización ha sido muy lento, permaneciendo aún amplias zonas sin ocupar entre otras razones por la dificultad existente en vender parcelas de un gran tamaño, lo que ha llevado a algunas promotoras, a pesar de la prohibición expresa por el Plan Parcial, a la subdivisión de parcelas para una mejor venta del producto. Por último en cuanto al mecanismo utilizado tras el Plan Parcial para la edificación, este se reduce a la concesión individual de la licencia de construcción por parte del Ayuntamiento.

7.2.3 El núcleo de La Moraleja

Al sur del núcleo de Alcobendas, entre el término municipal de Madrid y las carreteras de Alcobendas a Barajas, y la nacional N-I, se sitúa actualmente el núcleo de La Moraleja, o mejor dicho, el conjunto de urbanizaciones que forman La Moraleja.

El nombre lo toma del antiguo Monte de la Moraleja, antigua posesión bajo-medieval vinculada al Real Sitio del Pardo en el siglo XVIII (212) y, posteriormente, tras su desamortización en 1870, propiedad de varias familias nobiliarias hasta su transformación en suelo urbano (213); actualmente el nombre de La Moraleja hace referencia a una extensión mucho más amplia que la primitiva de la antigua finca, la extensión actual del núcleo urbano alcanza las 870 hectáreas, muy superior a las 438 hectáreas que formaban el antiguo Monte de la Moraleja.

El aprovechamiento de la finca se basaba en tres actividades de larga tradición: caza, leña y carboneo. El rendimiento económico era escaso y además la finca tampoco se encontraba en buenas condiciones debido a bastantes talas indiscriminadas (214).

El monte no era más que un encinar adehesado, un verdadero monte hueco con algunos pequeños manchones en los que se cultivaba el cereal con bajos rendimientos. Estaba atravesado por el arroyo de las Zorreras y una serie de caminos y veredas que han tenido una cierta importancia en la morfología urbana actual por cuanto en numerosos casos se han convertido en calles. En un cruce de estos caminos, en concreto de los dos principales: el de Alcobendas a Barajas, y el de Madrid al Palacio de la Moraleja, se situaba el centro rector de la finca, el castillo-palacio de la Moraleja y las edificaciones de los distintos servidores de la posesión (guardias, sirvientes, etc.).

La finca reunía toda una serie de condiciones favorables para su transformación en una gran urbanización. En primer lugar su propia definición como una gran propiedad privada situada a poca distancia de Madrid ya que se situaba a tan sólo 9 kilómetros de la capital, además la accesibilidad era elevada ya que se localizaba junto a la carretera nacional N-I a Francia. Por otra parte había otros dos factores fundamentales que favorecían esa conversión en urbanización: por una parte su propia situación prominente en la ladera de la loma sobre el valle del Jarama y por otra parte la presencia de una mancha forestal, un encinar adehesado, factor fuertemente valorizado desde finales del siglo XIX con el apogeo de las ideas naturalistas en las que eran pieza fundamental los deseos de creación de núcleos urbanos integrados en la misma naturaleza. Respondiendo a estas ideas en las que se valorizaban los espacios naturales, hubo algunos proyectos de núcleos urbanos integrados en la naturaleza, en la periferia de Madrid, y en concreto en el cercano Monte de El Pardo (215); proyecto en consonancia con las ideas "higienísticas" y "naturalistas" en boga desde finales del siglo XIX de las que comulgaban en buena parte los planteamientos de la ciudad-jardín.

Sin embargo el momento crucial para la urbanización del Monte de la Moraleja llegó con la aprobación del Plan de Ordenación Urbana de Madrid de 1946. En este Plan, aparecía el concepto de ciudad-satélite que se convertía en una de las figuras claves del Plan de Ordenación.

El Plan de Ordenación Urbana de Madrid de 1946 adaptaba al caso de Madrid el modelo de planeamiento radioconcéntrico y descentralizador en el que las ideas básicas eran "la limitación de la población, el cierre periférico a la extensión, el tratamiento despiezado del cuerpo urbano y la orla de satélites" (216). Este modelo surgió con Howard y respaldado por

un buen número de seguidores²²⁷ fue el consagrado en el Plan de 1946. En él una serie de vías radiales y anulares encerraban un cuerpo urbano central rodeado por una zona verde envolvente. Más allá se situaban una serie de núcleos satélites separados entre sí y del cuerpo urbano central por nuevos cinturones verdes. Una red viaria radial y anular aseguraba tanto la comunicación de estos núcleos satélites con la ciudad como la comunicación entre ellos. La consecuencia era una organización urbana que se asemejaba a un sistema planetario compuesto por un núcleo central y una serie de ciudades o núcleos satélites a su alrededor.

Esta figura de la ciudad-satélite que se apuntaba, al igual que el modelo radioconcentrico, en el proyecto de Zuazo-Jansen presentado al concurso organizado por el ayuntamiento en 1929⁽²⁴⁾, se desarrollaba en el Plan de Ordenación Urbana diferenciándose dos grandes tipos de núcleos satélites: los denominados núcleos o poblados industriales, y los núcleos residenciales que podían ser a su vez de dos tipos: los núcleos residenciales para las clases modestas en un ambiente urbanístico semirural y los núcleos destinados para "gentes que buscan un ambiente de campo más sano y reposado que el de los barrios urbanos"⁽²⁴⁾, a los primeros se les asignaba el norte y sobre todo el este y sur de Madrid, a los segundos el norte y el oeste. En concreto a las ciudades-residenciales destinadas a las clases acomodadas se les destinan preferentemente dos zonas: la comprendida entre el Pardo y la Casa de Campo, incluyendo Aravaca, El Plantío y Pozuelo, y en segundo lugar la zona norte entre Fuencarral y El Pardo.

En este contexto los antiguos intentos de urbanizar amplias extensiones de la periferia norte y oeste de Madrid van a cobrar un nuevo vigor, así en el Monte de El Pardo, se realizarán dos ciudades-satélites plutocráticas, las de Casa-Quemada y la Florida, así mismo aparecerán otras como la de Somosaguas, y por fin en Alcobendas sobre la antigua finca de El Monte de la Moraleja surgirá la ciudad-satélite de La Moraleja. En todos estos casos la idea era la misma. Se trataba de la creación de una serie de núcleos urbanos de alta calidad, verdaderos núcleos plutocráticos en consonancia con las ideas de urbanismo naturalista que enlazaban con los deseos de preguerra de creación de "parques urbanizados" o ciudad-jardín de alto nivel como se reflejaba en el proyecto de Zuazo y Jansen presentado al concurso convocado por el Ayuntamiento en 1929. Estos núcleos suburbanos de alto "standing" surgieron sobre grandes fincas forestales privadas como La Moraleja o incluso sobre segregaciones de terrenos pertenecientes al Patrimonio Nacional como el caso de El Pardo. En ambos casos las urbanizaciones creadas constituían desde el principio verdaderos "ghettos" suburbanos de la oligarquía madrileña de la época.

La Urbanización de El Monte de la Moraleja comenzó a vislumbrarse ya en los años

anteriores a la Guerra Civil. En 1934 con vistas a su futura urbanización y en aras de obtener la suficiente financiación se creó la sociedad inmobiliaria Nueva Inmobiliaria Española (NIE SA) en la que participaban los antiguos propietarios nobiliarios de la finca. Sin embargo habrá que esperar hasta el Plan de Ordenación de Madrid de 1946 con la consagración de la figura de la ciudad-satélite para llevarse a cabo. En ese año de 1946 la recién creada Comisaría General de Ordenación Urbana de Madrid decide aprobar el proyecto presentado por la empresa NIE SA, para la construcción de una ciudad-satélite en La Moraleja sobre suelo rústico.

El Plan aprobado afectaba a unas 280 hectáreas de la citada finca que se pretendía dividir en una serie de parcelas con una superficie mínima de 10 000 m²; en concreto se proyectaban 166 parcelas de las que actualmente están ocupadas 117. A pesar de la prontitud de la fecha de aprobación de la ciudad satélite esta se inició mucho más tarde, en la segunda mitad de los años cincuenta, así de los 117 chalets unifamiliares existentes, solo 14 se levantaron antes de 1960, esa segunda mitad de los años cincuenta, aumentándose el ritmo de construcción a lo largo de los años sesenta y setenta. La explicación de este desfase entre la fecha de aprobación de la ciudad-satélite y el comienzo de su edificación hay que situarla en las malas condiciones de la salida de Madrid por el norte y la insuficiencia aun de los transportes. Será solo a finales de la década de los años cincuenta cuando comience su construcción como consecuencia de la apertura de la nueva carretera nacional N-I, trazada sobre el antiguo camino de Cahamartin, muy próximo a la finca de La Moraleja que constituía la vía de comunicación principal de la misma con Madrid ya que el otro camino el de Alcobendas a Hortaleza, era un camino rural en malas condiciones. Por otra parte la lentitud de la construcción y lo incompleto de la misma ponen de relieve las dificultades derivadas del excesivo tamaño de las parcelas, problema que en los últimos años se ha paliado por la instalación de un buen número de colegios privados, centros deportivos etc., consumidores de bastante suelo, lo que ha modificado en gran parte la primitiva idea de ciudad-satélite planteada en el Plan de Ordenación aprobado en 1946 (20). En este Plan la organización de las 280 hectáreas a las que afectaba se basaba en gran parte en la conversión en calles de algunos tramos de antiguos caminos rurales; así el camino de Alcobendas a Barajas se convirtió en la calle Camino Ancho; la antigua vereda del Monte, pasó a ser el paseo del Conde de los Gaitanes, el camino de Alcobendas a Hortaleza se convirtió en calle de la Veredilla; y por último el antiguo camino del Palacio en el Paseo de la Marquesa Viuda de Aldama, la única calle que se trazó al margen de la antigua estructura rural de la finca fue la calle o camino del Sur que constituía el límite meridional del Plan aprobado en 1946.

Por último, el mecanismo utilizado tras la aprobación del Plan que suponía la

transformación del suelo rústico en urbano fue la concesión de la correspondiente licencia de construcción por parte del Ayuntamiento de Alcobendas, concesión realizada en muchos casos sin la presentación del proyecto de urbanización.

La primitiva idea de ciudad-satélite, se vio alterada por la aparición de otra serie de urbanizaciones de características diferentes. Así, en la segunda mitad de la década de los años cincuenta se edificó la urbanización del Encinar de los Reyes, con unas características completamente diferentes de La Moraleja. Se trataba de la construcción de una urbanización que sirviera de alojamiento para las familias de los militares de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos destinados en Madrid. A este fin la empresa El Encinar de los Reyes S.A. compró cerca de 60 hectáreas de la finca de La Moraleja a su propietario, la sociedad inmobiliaria NIESA, aparte de la superficie ocupada en el término municipal de Madrid, ya que la urbanización se construyó a caballo de los dos municipios, a ambos lados del límite de separación de los dos términos municipales. La urbanización en Alcobendas constaba de 134 edificios de dos plantas con cuatro viviendas cada uno, lo que hacía un total de 536 viviendas, sobre parcelas ajardinadas, compartidas que tendían a reproducir el estilo residencial del país de sus residentes. La urbanización, tras la concesión de la licencia de construcción correspondiente prácticamente aparece terminada en el año 1957, como se refleja en el Catastro de Urbana de Alcobendas; además existe otra diferencia importante con respecto a La Moraleja y es que las viviendas se encontraban en régimen de alquiler y no de propiedad a los militares norteamericanos por parte de la empresa El Encinar de los Reyes S.A.

A partir de 1960 el desarrollo urbano de La Moraleja adquiere su mayor desarrollo. Ello se debe a que precisamente en ese año, en concreto el 25 de septiembre de 1960, la Comisaría de Ordenación Urbana decide aprobar el Proyecto de Ampliación de la ciudad-satélite de La Moraleja. Este proyecto planteaba la ampliación, sobre una serie de terrenos situados al norte, este y sur de la primitiva urbanización de La Moraleja. La ampliación se hacía sobre terrenos de diferente propiedad. Por un lado eran terrenos de la propia finca de La Moraleja que no fueron afectados por el Plan de 1946; sobre ellos se realizó una buena parte de la ampliación hacia el sur y el este; por otro lado eran terrenos que rodeaban el antiguo Monte de la Moraleja que pertenecían a una pluralidad de propietarios rurales residentes en su mayor parte en Alcobendas; en estos últimos terrenos se producía parte de la ampliación hacia el norte y este de La Moraleja. En estos terrenos hay que diferenciar así mismo entre los adquiridos por NIESA tras la aprobación del Plan de 1946, que ya figuran bajo su propiedad en el Catastro de Rústica en 1956 y aquellos que fueron comprados tras la aprobación del Proyecto de Ampliación en 1960, en un periodo de tiempo que se extiende desde 1960 hasta 1968 aproximadamente, y los que pertenecían a propietarios rurales de

Alcobendas que no vendieron a NIESA. De todos ellos eran estos últimos los terrenos que ocupaban una menor extensión y sus propietarios gozaron de una posición claramente marginal en las diferentes Juntas de Compensación formadas para la ejecución de los distintos Planes Parciales redactados sobre todo en el caso de La Moraleja Este y Soto de la Moraleja. (121)

Estos Planes Parciales no suponían una modificación de las previsiones del Plan General de 1963 por cuanto este había recogido a posteriori la aprobación en 1960 por la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid de la ampliación de La Moraleja sobre terreno rústico. El Plan General de 1963 viene a reconocer esta decisión apareciendo tanto los terrenos del primitivo Monte de la Moraleja como los de su ampliación como suelo urbano bajo la calificación de ciudad-jardín.

La ampliación de la ciudad-satélite de La Moraleja dará origen a tres grandes Planes Parciales que constituirán el mecanismo utilizado para llevarla a cabo. Estos tres Planes son los del Soto de la Moraleja, el Plan Parcial de la zona sur de La Moraleja y el Plan Parcial de la zona este de La Moraleja.

a) La ampliación de La Moraleja hacia el sur.

El 5 de junio de 1968 la COPLACO aprueba el Plan Parcial de Ordenación de la zona sur de La Moraleja. Este Plan pretende desarrollar la zona situada entre la primitiva urbanización de La Moraleja, conocida como la zona centro, y el límite municipal de Alcobendas. Estos terrenos tenían desde el Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963 la calificación de urbanos con la calificación de ciudad-jardín. El Plan aprobado en 1968 plantea una urbanización de 388 viviendas unifamiliares sobre una superficie total de 102,6 hectáreas. La urbanización se asentaba sobre terrenos pertenecientes a la misma finca de La Moraleja, terrenos que no habían sido afectados por el proyecto de ciudad-satélite aprobado en 1946. La propiedad de los mismos correspondía en su totalidad a la sociedad inmobiliaria NIESA (Nueva Inmobiliaria Española), que fue además la promotora del Plan Parcial y de la urbanización del suelo.

La urbanización de las 102,6 hectáreas consistió en el trazado de una serie de caminos o calles paralelos al camino del sur que constituía el límite meridional de la primitiva urbanización de La Moraleja. Estos caminos eran cinco en total hasta el límite del terreno municipal y a su vez eran atravesados por otros cuatro caminos perpendiculares, que en algún caso no eran más que antiguos caminos interiores del Monte de la Moraleja. En

consecuencia se delimitaba una trama urbana que recordaba una forma ortogonal en la que se insertaban las 388 parcelas con un tamaño mínimo de 2 500 m² siendo la superficie media los 2 700 m², una superficie sensiblemente inferior a la que se encontraba la zona centro, la más antigua de La Moraleja (mapa número IV-)

Una vez aprobado el Plan Parcial y realizadas las labores de urbanización el paso siguiente consistía en la petición individualizada de la licencia de construcción correspondiente por el interesado y la edificación de la vivienda. En este sentido el ritmo de construcción se caracteriza por el predominio de la segunda década de los setenta. A pesar de ser 1968 el año de aprobación del Plan Parcial la construcción se inició con lentitud. Según el Catastro de Urbana de Alcobendas en el periodo 1969-1972 solo se construyeron el 5% de los 250 edificios existentes en la actualidad, el ritmo aumentó en los años siguientes y así desde 1973-1975 se levantaron el 22% de todos los edificios. Sin embargo es a partir de 1976 cuando el ritmo se acelera y así desde 1976 a 1979 se levantaron el 40% de las viviendas unifamiliares y en el periodo de 1980-1982, el 31%. Es decir, desde 1976 se han levantado el 71% de toda la edificación actual (22).

b) La ampliación de La Moraleja hacia el este

Constituye la ampliación más reciente de La Moraleja. La figura clave fue el Plan Parcial de Ordenación de la zona este de La Moraleja. Este Plan aprobado en 1971 por la COPLACO afectaba a un total de 311,3 hectáreas que estaban calificadas como suelo urbano en su 83,4%, es decir en 260 hectáreas, y como suelo rústico en las 51,3 hectáreas restantes.

La diferencia fundamental con el Plan anterior desde el punto de vista de la propiedad del suelo residía en que en esta ampliación el suelo no pertenecía en su totalidad a la finca de La Moraleja, y tampoco se concentraba en un solo propietario. Los terrenos afectados tenían una doble procedencia. Por un lado pertenecían al antiguo Monte de la Moraleja en su sector más oriental, con lo que su propietario era la empresa NIESA. Por otro lado eran terrenos exteriores al Monte, propiedad de un buen número de propietarios rurales de Alcobendas. Sobre estos últimos terrenos la empresa NIESA inició un proceso de compra sistemática que se remonta incluso a comienzos de los años cincuenta. Este proceso que adquirió mayor importancia en la década de los años sesenta (23), trajo como consecuencia que cuando se planteó el Plan Parcial de la zona este, NIESA controlara ya más del 85% del suelo necesario para llevarlo a cabo (ver mapa número IV-). En todo caso y con esta estructura de la propiedad del suelo el sistema empleado para la promoción del Plan fue el de

compensación en el que el promotor casi mayoritario era la sociedad inmobiliaria NIESA junto al resto de los propietarios en una posición minoritaria y claramente marginal

El Plan pretendía la construcción de 719 viviendas unifamiliares, sin embargo en 1974 se realizó otro Plan Parcial que modificaba el anterior en el sentido de que las 51,8 hectáreas que tenían la calificación de rústicas y por lo tanto quedaban excluidas de la edificación pasaban ahora a ser consideradas como urbanas bajo la ordenanza de ciudad-jardín con lo que se posibilitaba un aumento claro de las viviendas unifamiliares a edificar alcanzándose la cifra de 926 viviendas (225).

Otra diferencia importante con respecto al Plan Parcial de la zona sur consistía en el tipo de vivienda a construir. En este sentido se planteaban dos tipos de viviendas, por un lado las viviendas unifamiliares aisladas en parcelas que tenían dos tamaños: 1500 y 2500 m² que ocupaban 112,9 hectáreas en el Plan Parcial; y por otro lado las viviendas unifamiliares adosadas o mejor dicho las promociones de chalets adosados que ocupaban 40,7 hectáreas. El tipo de promoción era evidentemente distinto en cada caso, en los primeros cada propietario de la parcela solicitaba la licencia de construcción correspondiente como sucedía en el resto de La Moraleja; pero en el segundo caso la promoción se caracterizaba por su mayor tamaño, se solicitaba la licencia de construcción ya no sólo para un chalet, sino para toda la promoción o para cada fase de la promoción y, por regla general por una sociedad inmobiliaria que era la encargada ya de la construcción (226). En total eran poco más de 143 hectáreas destinadas a vivienda, a las que había que sumar 50 hectáreas para un club de golf y 47 hectáreas para equipamiento escolar entre los usos del suelo dominantes.

En cuanto al ritmo de construcción destaca sobre todo lo reciente de la edificación, ya que el 61% de toda la edificación es posterior al año 1980; entre 1976 y 1984 se construyen el 94% de todos los edificios existentes, un número, por otra parte, aún reducido, sólo 310 (el 30%) de los 926 previstos (227).

c) La urbanización El Soto de la Moraleja.

La tercera zona de ampliación de La Moraleja se sitúa entre el Monte de la Moraleja y la carretera nacional N-I hasta su paso por Alcobendas. Esta zona norte se la conoce con el nombre de El Soto de la Moraleja y sin duda alguna constituye el sector de mayor diversidad en cuanto a tipologías de edificación y el más poblado de todo el núcleo de La Moraleja.

En principio la zona se desarrollo por medio de un Proyecto de Urbanizacion y Parcelacion del año 1971 que afectaba a una extension de algo mas de 170 hectareas. Estos terrenos se situaban como ya se ha indicado entre la finca de La Moraleja y el arroyo de Pardillares que constituia su limite septentrional siendo la carretera nacional N-I el occidental y la antigua vereda a Hortaleza el oriental y tenian como eje fundamental al arroyo de la Paz al camino a la Ermita de la Paz y a la misma Ermita y cementerio de la Paz (mapa numero IV)

Estos terrenos, como los correspondientes a la ampliacion oriental de La Moraleja, tampoco pertenecian al antiguo Monte. Segun el Catastro de Riusca, la estructura de la propiedad se caracterizaba porque se encontraba repartida entre 41 fincas pertenecientes a 35 propietarios. Ahora bien, esta sensacion de propiedad repartida es solo aparente ya que un unico propietario, NIESA, en ese año, 1956, era dueño de 2 grandes parcelas que superaban las 120 hectareas como consecuencia de la politica de compra de tierras llevada a cabo por la citada empresa desde finales de los años cuarenta. Este proceso de compra de fincas y su posterior agrupación continua desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta finales de los años sesenta, por lo que la estructura de la propiedad en el momento de redactarse el Plan Parcial de Ordenacion muestra una clara concentracion. Asi el numero de propietarios se reduce a tan solo 19, con la empresa NIESA controlando 143 hectareas lo que representa el 80% de toda la superficie (24) y por lo tanto el peso mayoritario en la Junta de Compensacion para la ejecucion del Plan Parcial.

El Plan Parcial de Ordenacion pretendia la construccion de unas 2.000 viviendas entre viviendas unifamiliares y bloques de 4 y 5 plantas para viviendas colectivas. El sistema de actuacion fue el de compensacion siendo el propietario mayoritario del suelo la empresa NIESA tras las sucesivas compras de fincas realizadas a lo largo de los años; junto a NIESA un conjunto de propietarios rurales que se encontraban en la Junta de Compensacion formada en una situación claramente minoritaria.

El Plan Parcial planteaba una urbanizacion a realizar en varias fases con una trama urbana que contrastaba claramente con el resto del nucleo de La Moraleja. Teniendo como eje el antiguo Camino de la Paz, convertido en calle, concretamente la denominada calle "B", se trazaron un total de 6 grandes calles dibujando una trama urbana claramente eliptica, estas calles eran atravesadas a su vez por otras de escasa longitud que servian de comunicacion entre las anteriores (mapa numero IV-1)

La propia empresa NIESA, promotora del Plan Parcial de Ordenacion fue la encargada de llevar a cabo la parcelacion y urbanizacion de los terrenos sin embargo la edificacion

tras la solicitud y concesión de la licencia de construcción se realizó de forma individualizada

La característica esencial del Soto de la Moraleja con respecto al resto de las urbanizaciones de La Moraleja es, sin duda alguna, la gran heterogeneidad de tipologías de edificación y de tipos de promoción existentes. Así se encuentran tres grandes tipologías de edificación: en primer lugar las promociones individuales de chalets o viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de tamaño muy similar al de la zona sur de La Moraleja, ya que se situaban sobre los 2.500 m², en segundo lugar también se construyeron diversas promociones de chalets adosados muy frecuentes en los últimos años y para terminar en tercer lugar se levantaron grandes bloques de vivienda colectiva de alta calidad que son precisamente los que hoy diferencian claramente esta urbanización del resto ya que hay que tener en cuenta que aportan el mayor número de las viviendas

Si existe diversidad en cuanto a la tipología de la edificación lo mismo ocurre desde el punto de vista de la promoción. Se distinguen claramente dos tipos de promotores: por un lado los promotores individuales, personas físicas que solicitan la licencia de construcción al Ayuntamiento y que son los responsables de los bloques de vivienda colectiva y de la mayor parte de las promociones de chalets adosados (219). Por otra parte también aparece con claridad la triple división de la promoción en función de su tamaño. La pequeña promoción⁽²²⁰⁾ engloba un total de 101 promociones con un total de 453 viviendas, lo que representa el 55% de las promociones pero solo el 34% de las viviendas incluyendo tanto los 55 chalets unifamiliares aislados como los pequeños edificios de vivienda colectiva de menos de 25 viviendas, un total de 7 edificios, y las promociones de menor tamaño de chalets adosados. La mediana promoción solo incluye estos dos últimos tipos de promoción, las grandes promociones de chalets adosados y siete promociones de edificios de viviendas colectivas en total 13 promociones el 11% y 608 viviendas, el 43%. Por último la gran promoción sólo está representada por tres actuaciones pero en cambio aporta el 25% de las viviendas, se trata de tres promociones de más de 100 viviendas formadas por un conjunto de bloques de 4 y 5 plantas de altura de alta calidad (221)

En cuanto al ritmo de construcción la urbanización comenzó por su sector más occidental y próximo a la urbanización del Encinar de los Reyes, extendiéndose progresivamente hacia el noroeste en dirección al núcleo urbano de Alcobendas. La urbanización consta de dos fases, la primera iniciada en los años sesenta y la segunda fase en la década de los setenta, en la que se incluía la antigua Ermita de la Paz y el cementerio. El ritmo de concesión de licencias (222) pone de manifiesto el papel esencial de la segunda mitad de los años setenta. En la década de los sesenta se levantaron solo el 15% de las

viviendas de toda la urbanización, mientras que desde 1975 a 1980 se construyeron el 70% de las viviendas repartidas entre el 44% del periodo 1975-1977 y el 26% del periodo 1978-1980. Si se tiene en cuenta la fecha de construcción de los edificios según los datos del Catastro de Urbana, es precisamente el periodo 1976-1979 el de mayor número de edificios construidos el 52.4% del total, seguido del periodo 1980-1983 con el 23% de los mismos (233).

8. La Producción de Suelo Industrial

Una de las características más notables de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes es que no solo se les puede considerar como dos ciudades dormitorio con una especialización claramente residencial sino que junto a ella aparece una función industrial importante que ha ido paralela y claramente interrelacionada con el proceso de urbanización que han sufrido los dos municipios en los últimos veinticinco años. La consecuencia de este proceso de industrialización es la existencia en ambos municipios de una superficie industrial significativa que asciende a unas 175 hectáreas en Alcobendas y a 162 hectáreas en San Sebastián de los Reyes. Ahora bien, estos valores no reflejan la totalidad del suelo ocupado realmente por la industria, ya que contabiliza tanto el suelo industrial ocupado como el aun vacante. Las cifras reales de ocupación son inferiores a las citadas y ponen de manifiesto, además, las importantes diferencias existentes entre los dos municipios, diferencias que por ejemplo se materializan en un grado mayor de ocupación de suelo industrial en Alcobendas.

En este apartado interesa, ante todo, señalar como se ha producido este suelo industrial dejando para otros capítulos el estudio más detallado de la función industrial y sus características en los dos municipios (234). En este sentido se puede señalar que no hay una homogeneidad total en la forma de producción de suelo sino que se pueden distinguir dos grandes sistemas con una localización espacial bastante concreta. Por un lado encontramos el suelo industrial que se incluye en el ámbito de los actuales Polígonos Industriales de ambos municipios, en concreto de los tres polígonos existentes, distinguiéndose a su vez entre la producción de suelo industrial antes de la aprobación del Plan General de 1963 y la posterior; y por otro lado la producción de suelo, efectuada fuera de los polígonos sobre suelo rústico o con otra calificación al margen del planeamiento vigente. Es esta falta de respeto al planeamiento una de las características fundamentales de la producción de suelo industrial. En efecto, como se ha señalado en otros capítulos (235), el desarrollo industrial de ambos municipios debía ser dirigido por el antiguo Plan General del

Area Metropolitana de 1963 y los posteriores Planes Generales de 1965 sin embargo existen numerosos ejemplos en los que se pone de manifiesto no solo el hecho de que el planeamiento vaya por detras de la realidad lo que evidentemente desvirtua el papel que debe jugar cualquier politica de planificacion sino tambien el poco grado de cumplimiento del mismo. Esta es una conclusion indiscutible si tenemos en cuenta el desarrollo industrial habido en los dos municipios. En principio el Plan General del Area Metropolitana de 1963 pretendio una politica de ordenacion industrial tanto de Madrid como de los 23 municipios del alfoz incluidos en el Area Metropolitana. Esta politica de ordenacion se planteaba la necesidad de suelo suficiente que permitiese el desarrollo industrial futuro. A este fin se establecian unas normas de localizacion especificas segun el tamaño de los establecimientos. Asi para la pequeña industria y la artesanía que se localizaba en el centro de la ciudad de Madrid en su mayor parte se recomendaba un desplazamiento hacia la periferia en busca de unas localizaciones mas adecuadas para lo que se indicaban catorce zonas en Madrid estableciendose las superficies y empleos de cada una de ellas⁽²³⁶⁾. Para la industria mediana y grande el Plan Parcial de 1963 preveia unas necesidades de 150 hectáreas en 1975 y 550 hectáreas a finales de siglo indicando como zonas especializadas en este tipo de industria a Villaverde, Vallecas y Vicalvaro dentro de la capital, con 50 hectáreas de suelo industrial cada una y los municipios de Getafe, Coslada, Alcobendas, Leganes, San Fernando, San Sebastian de los Reyes y Torrejon de Ardoz en el conjunto del Area Metropolitana repartiendose las 310 hectáreas restantes a crear hasta finales de siglo.

Segun este Plan General de 1963 se creaban dos zonas industriales a lo largo del eje norte del Area Metropolitana de Madrid. Una en Alcobendas con una superficie industrial programada de 30 hectáreas, y otra en San Sebastian de los Reyes con 15 hectáreas. En ambas zonas la localizacion era significativa ya que se apoyaban claramente en las principales vias de comunicacion existentes en concreto en Alcobendas la zona industrial planeada se localizaba al sur del nucleo urbano a lo largo de la carretera de Fuencarral la antigua carretera a Francia mientras que en San Sebastian de los Reyes ese papel lo tenia la nueva carretera N-1 a Francia, situandose la zona industrial al norte del nucleo urbano y a lo largo de la misma. Ahora bien estas dos zonas industriales creadas por el Plan General del Area Metropolitana de 1963, venian a reconocer a posteriori un desarrollo industrial aún escaso, iniciado precisamente en esas zonas, sobre todo en Alcobendas en la segunda mitad de la decada de los años cincuenta. Por otra parte la aprobacion de estas zonas industriales supuso que el desarrollo industrial no solo se limitase a ellas sino que desde 1963 y al margen de las indicaciones del Plan General del Area Metropolitana de Madrid, el crecimiento industrial desbordó, por un lado, los limites de esas dos zonas industriales, y por otro lado, afectó a sectores diferentes de ambos municipios y en concreto al este de la nueva carretera nacional N-1 sobre suelo calificado como rustico o de proteccion de viales Buena

culpa de todo esto lo tuvo el retraso en la elaboracion de los diversos Planes Generales que debian desarrollar el Plan General del Area Metropolitana de Madrid de 1963 y las erroneas previsiones del mismo a las que habia que sumar la propia responsabilidad municipal cuya caracteristica fundamental fue la permisividad

En efecto, el Plan General del Area Metropolitana de Madrid de 1963, al tratarse de un Plan de ambito comarcal y segun la propia ley del Suelo tenia que ser desarrollado por Planes Generales Municipales, sin embargo en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes, el mal llamado Plan General solo se aprobo en 1968, es decir con cinco años de retraso (23^r), cinco años en los que el crecimiento industrial desbordo claramente lo previsto en 1963 tanto en cuanto a los limites de las areas industriales delimitadas como en la ocupacion de otras nuevas, incluso se puede señalar que esas dos areas industriales planteadas en 1963 solo fueron legalizadas dos años mas tarde, en 1965. Por otra parte, es de justicia señalar que el Plan de 1963 subestimo el crecimiento posterior del Area Metropolitana en todos los sectores, incluido el industrial: el Plan establecia unas superficies industriales bastantes reducidas como se puso de manifiesto de inmediato, así en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes de las 45 hectareas previstas en 1963 se paso en el Plan General de 1968 a un total de 212 hectareas en el avance del mismo en junio de 1968 y a 258 hectareas en la fecha de aprobacion definitiva del Plan General, es decir una cifra que viene a quintuplicar la prevista en 1963. En estos cinco años no solo se ocuparon las áreas previstas sino que se desbordaron sus limites contando ademas con la permisividad de los dos ayuntamientos que concedieron una gran cantidad de licencias municipales que comprometian cada vez mas volumen de suelo, suelo que no estaba calificado de industrial sino como rustico, urbano o para equipamientos. Pero incluso el grado de incumplimiento del Plan de 1963 fue mayor de lo que parece. En San Sebastian de los Reyes en estos cinco años, el crecimiento industrial se localizo en su mayor parte fuera del poligono creado en 1963, dandose el caso de que en 1968, cuando se aprueba el Plan General, ese poligono industrial apenas si esta ocupado, en contraste con otra área situada al este de la carretera nacional N-1 frente al núcleo urbano y junto al barrio marginal de La Hoya, que concentra el mayor numero de empresas (24^a).

El Plan General de 1968 se vera condicionado por esta situacion creada y ante las presiones municipales generalmente a favor de un crecimiento industrial superior al previsto, el Plan General va a modificar las indicaciones del Plan de 1963 en el sentido de que la superficie industrial prevista se va a multiplicar hasta por cinco veces, reconociéndose y pasándose de esas 45 hectareas a las 258 hectareas. Además este Plan General vuelve a delimitar las dos áreas industriales creadas en 1963, ampliándolas y recogiendo los numerosos asentamientos de empresas realizados en sus proximidades en esos cinco años, así como legalizando un tercer poligono industrial surgido en estos años

junto al barrio de La Hoya

Pero la industria hoy en día no solo se asienta en estos tres polígonos industriales reconocidos como tales en 1965 y posteriormente en el Plan General de 1968 sino que a lo largo de los años sesenta y de los setenta van a surgir otras dos zonas, que van a albergar un buen número de empresas. En Alcobendas se trata de una zona situada aproximadamente entre el arroyo de la Vega y la carretera nacional N-I es decir una zona surgida a lo largo de esta carretera frente al núcleo urbano, sobre terrenos edificados como rústicos o de servicios de carretera o de protección de viales, o sea con calificación no industrial tanto en el Plan de 1963 como en el de 1968 en cuanto a San Sebastián de los Reyes, esa segunda zona se caracteriza por una mayor dispersión pues se trata de empresas situadas al norte del término municipal, entre la carretera nacional N-I y el río Jarama, sobre terrenos totalmente fuera de ordenación industrial, ya que se les calificaba como rústicos con la peculiaridad muy importante de que su instalación chocaba frontalmente con las indicaciones del Plan General de Ordenación de la Cuenca del Jarama en su zona norte redactado en 1967, al invadir en gran parte las márgenes del río Jarama contaminándolo a su vez (239).

2.1 La producción de suelo industrial en los polígonos industriales

2.1.1 El polígono industrial de Alcobendas

El polígono industrial de Alcobendas se encuentra localizado al sur del núcleo urbano y a lo largo de la carretera de Fuencarral, antigua carretera a Francia. Como ya se ha señalado su primitiva extensión según el Plan General del Área Metropolitana de Madrid, era de 30 hectáreas, sin embargo en el Plan General de 1968 aparece ya configurado con una forma claramente triangular y con una extensión de más de 175 hectáreas. Desde el punto de vista físico toda esta ampliación aparecería atravesada por una serie de arroyos que han tenido una incidencia importante en el actual polígono, no solo porque en gran número se han convertido en calles, sino también porque han planteado numerosos problemas en cuanto a las necesarias obras de urbanización del polígono. Estos arroyos eran por orden de importancia el de la Vega, que lo atravesaba desde el Monte de Valdelatas al núcleo urbano de Alcobendas, con un trazado aproximadamente paralelo a la carretera de Fuencarral, a este arroyo llegaban una serie de afluentes que tenían un trazado perpendicular al anterior, entre ellos destacaban el arroyo de Valdelaparra que constituye el límite septentrional del polígono, el arroyo de Valgrande, el de Valportillo y por último el arroyo de los Calabozos. Por otra parte, toda esta zona se encontraba recorrida por varios

caminos rurales que se convirtieron en los ejes fundamentales en los que se apoyo el crecimiento industrial junto a la carretera de Fuencarral se trataba de los caminos de Valdelatas, de Valportillo y de la Vereda de los Pobres (ver. numero IV-)

La estructura de la propiedad del poligono se caracterizaba por una alta concentracion de la propiedad en pocas manos asi como se observa en el cuadro numero mientras que el 70% de los propietarios solo poseen el 25% de la superficie. nueve unicos propietarios, el 11% del total, disponian del 51.54% de la superficie total

En la produccion de suelo industrial el Plan General de 1965 va a delimitar dos periodos bien diferentes. Hasta practicamente ese año la produccion de suelo industrial se realizo, a pesar de la existencia del Plan General del Area Metropolitana de Madrid de 1963 de una manera desordenada por el simple mecanismo de las empresas de comprar suelo rustico y construir sus naves con la solicitud de la licencia de construccion correspondiente por parte del ayuntamiento, concesion que apenas si tenia problemas ante los deseos de favorecer el mayor desarrollo industrial posible. lo que trajo como consecuencia el rapido desbordamiento de las previsiones sobre suelo industrial del Plan de 1963. Es en este periodo cuando la antigua estructura rural ha tenido una influencia notable en el proceso de transformacion del suelo, respondiendo una buena parte de la morfologia industrial actual a las antiguas estructuras rurales. Sin embargo tras el Plan General de 1968 el crecimiento de la industria se va a apoyar en los criterios de ordenacion emanados de los diversos Planes Parciales redactados para desarrollar las previsiones del Plan General. Estos Planes Parciales van a suponer una clara ruptura con la antigua estructura rural y además van a modificar claramente el mecanismo anterior de produccion de suelo industrial.

El crecimiento se iniciò en la segunda mitad de los años cincuenta en la zona del poligono más próxima al núcleo urbano situada al comienzo del camino de Valdelatas, hoy calle de la Industria, a partir de ahí el crecimiento se extiende progresivamente hacia el sur a lo largo de ese camino y tambien de la carretera de Fuencarral. El mecanismo de produccion de suelo fue muy simple. Las empresas compraban la finca o las fincas rusticas que necesitasen para su asentamiento y solicitaban la licencia de construccion correspondiente, al igual que la recalificacion del suelo; en un buen numero de casos estas empresas ni siquiera presentaban el proyecto de urbanizacion, quedándose sin realizar las obligadas tareas de urbanizacion en bastante ejemplos, lo que ha planteado grandes problemas "a posteriori" que aún hoy están sin resolver. A pesar de lo elemental del sistema de produccion se pueden distinguir diversas formas de transformacion del antiguo suelo industrial; diversidad que no oculta la gran influencia de la antigua estructura rural en la

trama industrial actual, así los antiguos caminos se convirtieron en calles y en muchos casos los límites de las parcelas industriales actuales no son más que las antiguas lindes de las fincas rústicas

En primer lugar y dentro de esa tipología anunciada destaca el caso de las empresas que compraron la totalidad de una finca rústica para su asentamiento, recordando, hoy en día, los límites y el tamaño de la empresa los de la antigua finca. Ejemplos de este tipo los encontramos a lo largo del camino de Valdelatas, hoy calle de la Industria, tanto en el paraje denominado como Las Siete Chimeneas como en Valportillo y en los primeros tramos de la carretera a Fuencarral

En el paraje de Las Siete Chimeneas las primeras industrias instaladas Comercial Harinera Española, S.A., INCAFRISA, REVLON S.A., CACESA, y la Papelera de Alcobendas, S.A., compraron las fincas de Pilar Aguado Aguado, Vicente Muñoz Martín, Andrés Aguado Jiménez, María Aguado Delgado, Vicente Aguado Perdiguero, y Sebastián Aguado Perdiguero, con un total de 3,4 hectáreas (240). Se trataba de 6 pequeñas fincas situadas al comienzo del Camino de Valdelatas dedicadas al cereal y a huertas. Su transformación en suelo industrial se produjo en la segunda mitad de los años cincuenta y a comienzos de los sesenta y su morfología industrial se caracteriza por el altísimo grado de ocupación de cada finca, prácticamente se ocupa el 100% de la parcela aprovechándose al mismo tiempo al máximo como demuestra el hecho de edificar el fondo de la fábrica sobre cada linde, lo que obligaba al propietario de la finca vecina a completar la manzana. La consecuencia es un claro apilamiento de las diferentes instalaciones, prácticamente sin solución de continuidad unas de otras. Esta congestión además aumentaba porque no se realizaron las obras de urbanización necesarias tanto en materia de red viaria secundaria como en cuanto a las infraestructuras básicas para la resolución del abastecimiento de agua, electricidad, alcantarillado etc (ver número 11-35)

En el sector de Valdepalitos también encontramos numerosos ejemplos, así entre el camino de Valdelatas y el arroyo de la Vega se destacan por ejemplo los casos de las empresas RUAN S.A., Electrovalvula S.A. y FRIDESA, que ocupan cada una de ellas una antigua finca rústica comprada (ver número 11-35) a lo largo de la década de los años sesenta (ver número 11-35).

Por último también a lo largo de la carretera de Francia las empresas Industrias Plásticas Numancia, Hierros Varela S.A., Matamoros Moreno H., MIELE S.A. y YOPSA responden a este tipo en el que la parcela actual coincide plenamente con la finca rústica comprada (ver número 11-35).

En segundo lugar aparecen los casos de aquellas fincas de mayor tamaño en las que se han asentado mas de una empresa aunque sin producirse una parcelacion de la misma (24). Estos casos se han producido sobre todo en el paraje de Valportillo, destacando las antiguas fincas de Carmen Rodriguez Sanz, Josefa Ramirez de la Cuesta, y Herederos de Sebastian Aguado Ramos. La primera de estas fincas de 0.9 hectareas sirvió de asentamiento a tres empresas (Galletas Aritach S.A., J. Avila S.L. y Compañía de Tasaciones S.A.) que compraron el suelo a comienzos de los años setenta solicitando a continuación la necesaria licencia de construcción. La morfología industrial actual recoge la influencia de la antigua finca rustica ya que la instalación de estas tres industrias se ha adaptado claramente a la forma y tamaño de la antigua finca (25). En cuanto a la finca de Josefa de la Cuesta, con una superficie de 1.4 hectareas, situada entre el camino de Valdelatas y el arroyo de la Vega, fue dividida en dos solares comprados por las empresas Instituto IBYS S.A. y Electro Optica Cieruz, que posteriormente tras la concesión de la licencia levantaron sus naves (26). Por último la finca de los Herederos de Sebastian Aguado Ramos de 1.1 hectareas también ha sido ocupada por otras dos empresas, Tapicerías Lazaro y Tecnison S.A., recordando el conjunto actual de las dos industrias los límites y la forma de la antigua finca (27).

Sin embargo hay un tercer tipo de transformación del suelo rustico en industrial, que además es el mas importante de todos los mencionados por la superficie afectada y el número de empresas creadas. Este tercer tipo está vinculado a las fincas de mayor tamaño y se diferencia de los anteriores en que se procedió a la parcelación de estas fincas antes de su venta en solares industriales. Esta forma de transformación del suelo se ha localizado en los parajes de Siete Chimeneas y en Valportillo.

En el primero, la finca afectada fue la de los herederos de Bernardo Gibaja Perez. Las 5.6 hectareas de la finca dedicadas al cultivo de cereal y a la huerta fueron transformadas en suelo industrial tras la parcelación de la misma. Esta parcelación fue llevada a cabo por el mismo propietario de la finca y consistió en el trazado de una calle perpendicular a la calle de la Industria, la de Julián López Aguado, que atraviesa toda la finca hasta su linde occidental que a su vez era cortada por cuatro calles transversales, paralelas a la calle de la Industria, las calles de Isabel Gibaja Perez, Bernardo Gibaja Perez, Basilia Perdiguero Ramos y Francisca Gibaja Perdiguero; tanto estas cuatro calles como la anterior se caracterizaban por su falta de conexión con la trama urbana de las fincas vecinas: en realidad se procedió al trazado de un viario propio e independiente de la finca sin tener en cuenta su conexión con el resto del polígono industrial. La característica fundamental de esta parcelación fue el deseo de aprovechar al máximo la superficie de la finca, de ahí el hecho de que se

trazaran demasiadas calles con respecto a la superficie de la finca, lo que trajo como consecuencia la aparición de diez manzanas estrechas y alargadas, como también la norma general de edificar el fondo de las manzanas sobre las propias lindes de la finca. Una vez realizada la parcelación las distintas empresas compraron el suelo necesario para su asentamiento y solicitaron la licencia de construcción sobre un suelo que aun tenía la calificación de rústico. En concreto fueron 30 pequeñas industrias las que se asentaron sobre el suelo obtenido mediante la parcelación señalada (ver numeroll-34).

También sufrió una parcelación previa la finca de Rufino Lopez Torija en Valportillo, esta finca de 2.5 hectáreas fue la base del sector denominado Valportillo del polígono industrial. La parcelación consistió en el trazado de una calle circular apoyada en la linde septentrional de la finca. Apoyada en esta calle circular se delimitaron una serie de parcelas que fueron ocupadas en los años setenta por un total de 13 empresas por el mecanismo de la solicitud y concesión de la licencia de construcción en muchos casos sin el requisito obligatorio de la presentación del proyecto de urbanización. Como en el caso anterior también se trataba de ocupar el mayor espacio posible y así la mayoría de las empresas edificaban sus fondos sobre las mismas lindes de la finca al igual que se reducía la superficie reservada para las dotaciones e infraestructuras.

En oposición a toda esta zona del Polígono Industrial de Alcobendas, aparece otro sector que se caracteriza porque se configuró a partir de una serie de Planes Parciales que pretendían desarrollar las disposiciones del Plan General de 1963.

Este sector supone nada menos que el 70% de toda la superficie del polígono industrial de Alcobendas, unas 125 hectáreas, y sobre el se redactaron un total de 7 actuaciones o Planes Parciales.

La característica fundamental de este sector se encuentra en que la estructura rural tiene escasa importancia en la actual morfología industrial como consecuencia de la existencia de una forma de producción de suelo y de actuación radicalmente distinta de la que dominaba en la zona antes analizada. La existencia de estos Planes Parciales suponía por primera vez un intento de llevar a cabo un crecimiento industrial ordenado que evitara los problemas surgidos como consecuencia de una actuación inconexa e individualizada que buscaba únicamente el máximo beneficio.

Los siete Planes Parciales van a afectar a un terreno ya delimitado y calificado como suelo industrial en el Plan General de 1968. En la actualidad aunque aun quedan diversas zonas sin edificar, prácticamente se puede señalar que todos los Planes están en marcha y

todo el suelo vendido por lo que se puede decir que el polígono industrial de Alcobendas se encuentra casi totalmente ocupado

La localización de estos Planes Parciales va a ser doble: por un lado 4 Planes afectan a los parajes de Vereda de los Pobres, Arroyo de los Pobres y Arroyo de los Calabozos situados entre el Arroyo de la Vega y la carretera a Fuencarral que constituía la zona meridional de expansión del primitivo núcleo industrial; por otro lado 3 Planes Parciales se localizarán en el paraje de Valgrande, que constituía la zona de expansión hacia el oeste del primitivo núcleo industrial.

Comenzando por la primera zona, la que se extiende por los parajes de Vereda de los Pobres y Arroyo de los Calabozos, encontramos los siguientes Planes Parciales

a) Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial Valportillo

Este Plan aprobado definitivamente el 23 de enero de 1972 afectaba a un total de 25,97 hectáreas calificadas en el Plan General de 1963 como suelo industrial. Sobre esa superficie se pretendía instalar una serie de industrias insertas en una red viaria que suponía una modificación con respecto a la dibujada en el Plan General. Desde el punto de vista de la producción del suelo lo primordial es señalar que las 25 fincas rústicas pertenecientes a 23 antiguos propietarios sufrieron un claro proceso de concentración tanto desde el punto de vista de la propiedad como espacial. El Plan Parcial fue promovido por José Félix García Rodrigo, que fue el autor de ese proceso de concentración: él era el propietario mayoritario del terreno tras comprar la mayoría de las fincas a sus antiguos propietarios, junto a él sólo permanecieron unos pocos propietarios, entre los que destacan Aquilino Ruiz López, con algo más de 3,5 hectáreas también formadas por la compra de cinco antiguas fincas, y Nicasio Martín.

Esta concentración de la propiedad supuso que la antigua estructura rural apenas si tuvo incidencia en la morfología industrial actual.

El propietario mayoritario, Félix García Rodrigo, llegó a un acuerdo con los otros propietarios y mediante el sistema de compensación llevaron a cabo su actuación; para ello formaron una Junta de Compensación que controlaba casi totalmente al propietario mayoritario.

El Plan, como ya se ha indicado, modifica el viario creado en el Plan General en el sentido que se trazaba una nueva calle y se cambiaba la dirección de alguna de las

restantes

En concreto se trazaban cuatro calles perpendiculares a la carretera de Fuencarral y otra gran parte a la misma la incidencia de la antigua trama rural solo se ponía de manifiesto en la conversión en calle, la de Francisco Gervas, de un antiguo arroyo y en que otros dos límites del Plan Parcial coincidirían con el arroyo de la Vega y una antigua linde (ver número III-37)

Tras la parcelación de todo el tramo se procedió a la venta de las parcelas resultantes, y su posterior edificación por las empresas interesadas a partir de aquí el mecanismo era ya elemental cada empresa compraba las parcelas necesarias y solicitaba individualmente al ayuntamiento la concesión de la licencia correspondiente. Actualmente se encuentran localizadas en este sector del polígono industrial algo más de 40 industrias que solicitaron su licencia desde 1972 hasta nuestros días (244)

b) Plan Parcial de Ordenación Vereda de los Pobres

Este Plan fue aprobado el 26 de septiembre de 1973 y afectaba a un total de 12,4 hectáreas situadas al sur del Plan Parcial señalado anteriormente. Al igual que sucedió con el anterior, en este Plan Parcial también se produjo una clara concentración de la propiedad y de las fincas en unas pocas manos tras la compra realizada a finales de los años sesenta de las 7 fincas rústicas que se repartían esas 12,4 hectáreas. Los compradores de estas fincas, calificadas también como suelo individual en el Plan General de 1963 fueron dos promotores de suelo industrial madrileños, Antonio San José Calderón, que compró el 70% de todo el suelo, y Fernando Martín Borregón, que se hizo con el 27% del mismo, el 3% restante pertenecía a Julio Baena García de Alcobendas y junto a los anteriores la Junta de Compensación que se encargaba de la ejecución del Plan Parcial.

También este Plan Parcial modificaba el viario del Plan General, en concreto se trazaron dos calles que no aparecen en ese Plan General (ver número III-38). La diferencia importante con respecto al Plan Parcial anterior se encontraba en que los propios propietarios del suelo del Plan solicitaron las licencias de construcción al Ayuntamiento para la edificación de naves industriales una vez realizada la parcelación según las disposiciones del Plan General, con la modificación aprobada del viario, de las 12,4 hectáreas de la actuación. Actualmente se han localizado en las naves construidas un total de 25 industrias en la segunda mitad de los años setenta y comienzos de los años ochenta (245).

c) Plan Parcial de Ordenacion Arroyo de los Calabozos

Constituye el Plan Parcial de mayor extension del Poligono Industrial. Fue aprobado el 29 de septiembre de 1972 y no implica ninguna modificacion con respecto a las indicaciones del Plan General de 1965.

El promotor del Plan fue Fernando Martin Borregon Monte, propietario de una parte del suelo, e instalaciones industriales ya establecidas anteriormente, en union del resto de los propietarios del suelo, entre los que destacan los hermanos Rato Rodriguez Sampedro, dueños de siete antiguas fincas que suponian algo mas de la mitad del total de la superficie de aplicacion del Plan Parcial.

Habia pues una concentracion de la propiedad bastante clara, ya que de las 19 fincas rusticas existentes, siete pertenecian a este propietario, tratandose ademas de las de mayor tamaño como se refleja en el Catastro de Rustica de Alcobendas (146).

El sistema empleado en la ejecucion del Plan Parcial fue el de la compensacion, procediendose a la parcelacion del terreno y posteriormente a la venta de las parcelas resultantes. La parcelacion consistió en el trazado de dos calles, una perpendicular a la carretera de Fuencarral, la calle de San Rafael que atravesaba toda la superficie del Plan Parcial de este a oeste, dividiendo la zona en dos sectores: el septentrional que se extendia hasta la calle Sepulveda, limite con el Plan Parcial anterior, y el meridional hasta cerca del limite con el término municipal de Madrid (147, numero 1179).

Este sector meridional era el mas extenso y en el que se asentaron un mayor numero de empresas, aparecia recorrido por una calle paralela a la carretera de Fuencarral, la calle de los Aragoneses, en la que se apoyaban la casi totalidad de las parcelas obtenidas de la parcelacion. Una vez efectuada esta parcelacion, el mecanismo seguia el paso normal, las empresas procedian al levantamiento de sus naves tras la obtencion de la licencia de construccion. En total en el ámbito de este Plan Parcial se asentaron un total de 32 empresas desde 1973 hasta nuestros dias.

d) Plan Parcial de Ordenacion Arroyo de Valportillo.

Es el Plan Parcial de menor superficie, solo 2,96 hectáreas, situadas en el paraje de Valportillo. El Plan Parcial se aprobó el 22 de marzo de 1974 y suponía el desarrollo del sector mas meridional del paraje de Valportillo, al sur de la calle de la Granja, calle delimitada en el Plan General de 1968 y entre los arroyos de la Vega y Valportillo.

El Plan afectaba a dos fincas rústicas compradas a comienzos de los años setenta por José Luis García Esquinas que fue el promotor del Plan. La parcelación fue muy simple ya que solo se trazaron dos pequeñas calles que delimitaron 3 parcelas edificables hasta el límite del Polígono Industrial desde la calle de la Granja. la mayoría de las parcelas se apoyaban en esa calle de la Granja y una vez compradas por las distintas empresas estas solicitaban la licencia para la construcción de sus naves desde la poca extensión del Plan Parcial sólo se han localizado tres empresas en la segunda mitad de los años setenta.

La segunda gran zona afectada por los Planes Parciales fue el paraje de Valgrande. En él se localizan tres actuaciones que afectan a otros tantos polígonos delimitados en el Plan General de 1963. Una característica común de estos tres Planes Parciales es que en buena parte y debido a lo reciente de su aprobación y ejecución aun se encuentran sin ocupar constituyendo hoy en día la mayor parte del suelo industrial vacante del municipio. Por otra parte en los tres casos hay una coincidencia entre el promotor del Plan y las empresas que solicitaban la licencia de construcción para instalarse en la zona.

Estas tres actuaciones son las siguientes:

a) Plan de Ordenación de Elquiber

Según el Expediente de Ordenación conservado en el Ayuntamiento su extensión es de 9,4 hectáreas siendo su promotor la industria química ELQUÍBER S.A. a finales de los años setenta.

Lo fundamental desde el punto de vista de la propiedad es la gran influencia que ha tenido la antigua propiedad rústica ya que esta actuación se ha producido sobre una gran finca rústica de 10 hectáreas perteneciente a los herederos de Julian Lopez Silva (247), así salvo una pequeña zona ocupada en la primera mitad de los años sesenta por una fábrica de ladrillos ya abandonada el resto de la finca viene a coincidir plenamente con las instalaciones de la empresa ELQUÍBER.

El mecanismo de actuación y producción de suelo fue también muy simple. la compra de gran parte de esa finca por esta empresa y la solicitud de la licencia al ayuntamiento junto a la presentación del Plan de Ordenación de esas 9,4 hectáreas.

b) El Plan Parcial de Ordenación del Polígono Valgrande.

Este Plan Parcial fue definitivamente aprobado en marzo de 1975 y afecta a 10⁴ hectareas de superficie en el paraje de Valdegrande entre la anterior actuacion de Elquiber S.A. y el arroyo de Valgrande

La promotora y propietaria mayoritaria del terreno es la empresa Antibioticos S.A. duena del 70.9% del suelo (71 458 m²). Tambien participan en el proyecto la empresa Metales Preciosos S.A. con una edificacion ya existente aportando el 2.1% del suelo (2 150 m²). Fernando San Millan con el 2.2% del suelo (2 245 m²). Manuel Gibaja Casario y Vicente Muñoz Baena, ambos propietarios tradicionales de fincas en Alcobendas, con el 4% del suelo cada uno, y por ultimo Jose Garcia Rodrigo con el 16.05% (16 175 m²). Todos ellos formaban la Junta de Compensacion en la que evidentemente el papel del propietario mayoritario Antibioticos S.A. era fundamental

Como sucedia en el caso de la actuacion de ELQUIBER S.A., aqui tambien ha tenido un papel importante la estructura de la propiedad rustica. Como en el caso anterior la mayor parte del Plan Parcial coincide con el tamaño y la forma de una gran finca rustica de 9 hectareas perteneciente a Encarnacion Rodriguez Mendez (1975). De nuevo, el mecanismo de produccion de suelo fue el mismo. El terreno calificado como industrial en el Plan General de 1968 fue comprado a sus antiguos propietarios por los diversos promotores ya citados, para una vez en su mano promover un Plan Parcial por el que se desarrollase las indicaciones que para el poligono senalaba el Plan General

Actualmente, sólo se han instalado dos empresas sobre una superficie minima del Plan Parcial que se corresponde a sendas actuaciones de dos de los promotores que formaban junto a Antibioticos S.A. la Junta de Compensacion, el resto del suelo permanece en manos de la citada empresa como solar, sin la peticion de la licencia correspondiente para la edificacion

Por ultimo, el recuerdo de la antigua finca rural se refleja en la morfologia actual, así los dos limites de la antigua finca, el arroyo de Valgrande y la linde que la separaba de la finca sobre la que se localizo la empresa ELQUIBER se convirtieron en la calle de Valgrande y en la de los Reyes Catolicos

c) El Plan Parcial de Ordenacion de las Siete Chimeneas

Este Plan Parcial que afecta a 25.3 hectareas de superficie se situa al oeste del primitivo nucleo industrial surgido al comienzo de la calle de la Industria, antiguo camino de Valdeatas en el paraje de las Siete Chimeneas

La tramitación del Plan Parcial tiene una larga historia que comienza en 1973 con su redacción y aprobación inicial pero su tramitación se detiene ante el desconocimiento o incomparecencias de algunos de los pequeños propietarios del suelo afectados. En noviembre de 1973 los promotores del Plan en unión de varios de los pequeños propietarios solicitan la retirada del Plan Parcial y la edificación sin que sea necesaria más que la licencia municipal, acogiéndose al artículo 70 de las Ordenanzas Municipales esta solicitud fue denegada por el Ayuntamiento, entrando desde ese año en un largo periodo de confusión hasta que el Plan es aprobado definitivamente.

Los promotores del Plan Parcial fueron fundamentalmente dos entidades Obrascon S.A. y el Banco de Bilbao que controlaban la mayor parte del suelo tras una etapa de compras de la mayor parte de las 15 fincas rústicas a las que afectaba el Plan Parcial. El resto del terreno se lo repartían una serie de personas físicas y empresas con residencia en Madrid: Victoriano Alvarez Garcia, José María Hernández Tabernilla, los herederos de Eugenio Sanz Cristóbal, EMARA, S.A., Ana López Cao, el Instituto de Etología y Sueroterapia S.A., Federico Martín Borrego, la Inmobiliaria Tamplan S.A., y propietarios residentes en Alcobendas como los hermanos Méndez Gibaja.

El Plan Parcial se tramitó por el sistema de compensación formándose la Junta de Compensación. La parcelación consistió en la simple transformación de los arroyos de Valgrande y Valdeparra en calles siguiendo las indicaciones del Plan General de 1968 que además calificaba los terrenos como industriales; la forma y tamaño de las parcelas resultantes, dentro de lo elemental de la actuación, responden claramente al tamaño y forma de las antiguas fincas rústicas (Fig. número 41).

Debido a lo cercano de su aprobación, la zona desarrollada por el Plan Parcial aun no tiene un alto grado de ocupación. Las únicas actuaciones realizadas mediante la concesión de la licencia municipal son las de OBRASCON, S.A. en 1976, la empresa de Ramón del Olmo Campillo de 1980 y las naves de la Sociedad General Española de Librería (24ª). El resto del suelo como se observa en el Catastro de Urbana de Alcobendas permanece en forma de solares en manos de los promotores del Plan Parcial, promotores que sólo en dos casos, José Méndez Gibaja y Carmen Méndez Gibaja coinciden con antiguos propietarios de fincas rústicas ya que el resto de esos propietarios las vendieron en la primera mitad de los años setenta a los promotores del Plan Parcial.

3.1.2 Los polígonos industriales de San Sebastian de los Reyes

El Plan General del Area Metropolitana de Madrid de 1963 delimitaba una pequeña zona industrial de 15 hectareas situada al norte del casco urbano de San Sebastian de los Reyes y a lo largo de la carretera nacional N-I a Francia. Sin embargo desde ese año y hasta la fecha de aprobacion del Plan General de 1968 que debia desarrollar las indicaciones del Plan de 1963 pasaron cinco años en los que el crecimiento industrial supero las exiguas previsiones de dicho Plan y en los que además se localizó en una serie de parajes que nada tenían que ver con el planificado en 1963.

Así en esos años y en muchos casos, las empresas que se instalaron en San Sebastian de los Reyes lo hicieron sobre suelo calificado como rustico o de protección de viales por ejemplo, y lo hicieron ante la permisividad municipal que o bien concedia licencias cuando no debia hacerlo o simplemente hacia la vista gorda ante una serie de empresas que se instalaron sobre suelo no calificado y sin licencia y que solo años mas tarde lograron legalizar su situación mediante una concesión de una licencia para algo que ya estaba edificado.

En gran parte el Plan General de 1968 vino a reconocer este crecimiento industrial claramente desordenado realizado por la simple compra de fincas rústicas por las empresas que en su mayoría respondian a traslados de Madrid, ante unas condiciones mucho mas favorables que existian en ese municipio: abundancia de suelo, suelo mas barato, escasos impuestos municipales, permisividad en cuanto a planteamiento y ordenanzas etc.

El Plan de 1968 venia a modificar claramente lo señalado en cuanto a suelo industrial por el de 1963. Así de las 15 hectareas previstas se pasa a una calificación como suelo industrial de 32 hectareas, repartidas, además ya no en uno sino en dos polígonos industriales: el situado al norte del casco urbano coincidiendo en parte con el planeado en 1963, aunque ampliado, pues de 15 hectareas se pasa a 33,6 hectareas, denominado polígono industrial norte; y el segundo, localizado al norte del barrio marginal de tipo mixto, puesto que conviven usos industriales y residenciales, de La Hoya, al este de la carretera nacional N-I, denominado como polígono industrial sur con un total de suelo industrial calificado de 48,2 hectareas (mapa numero 4-12).

En realidad estos dos polígonos industriales venian a reconocer el crecimiento industrial que se habia producido en ambas zonas en esos cinco años, crecimiento que se caracterizó porque cada empresa compro la finca rustica necesaria para, sin realizar ninguna obra de infraestructura y urbanización y sin el cambio de calificación de rustico a

industrial, levantar las naves con la simple concesión de la licencia de construcción

La declaración de la zona como industrial en el Plan General de 1968 no supuso un cambio importante en la forma de producción de suelo: el mecanismo siguió siendo el mismo: la concesión de la licencia municipal. A diferencia con el polígono industrial de Alcobendas, no se redactó hasta 1975 ningún Plan Parcial de Ordenación. Las empresas compraban las fincas rústicas y tras solicitar la licencia construían sus naves: así hoy en día en la mayoría de esas empresas la morfología rural ha pervivido con claridad, las lindes se han convertido en los límites de las actuales parcelas industriales, los antiguos arroyos o caminos se han convertido en calles y todo ello con una gran despreocupación con respecto al viario establecido en el Plan General y con un olvido casi absoluto de las labores de urbanización de los dos polígonos, que tiene sus efectos en la falta de abastecimiento de agua, problemas de vertidos, falta de alumbrado, mal estado de los accesos y las calles, etc. Además desde 1968 una buena parte de las industrias establecidas lo han hecho sin respetar el propio Plan General invadiendo la zona de protección de carretera o las zonas verdes establecidas.

En 1975 y ante esta situación, el ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes promueve dos planes parciales, uno para cada polígono industrial, que constituyen sendas modificaciones del Plan General y cuya finalidad es precisamente el cambio del viario establecido en el mismo acomodándolo a las actuaciones ya realizadas durante el periodo 1968 a 1975, así como facilitar las labores de urbanización y ocupación de ambos

Sin embargo el grado de ocupación de ambos polígonos sigue siendo bajo, así el polígono industrial sur solo está ocupado en un 40% de su superficie, y en cuanto al polígono norte la cifra es aun menor pues solo alcanza el 21,8% de la superficie del mismo (247)

5.2 La producción de suelo industrial fuera de los polígonos industriales

En Alcobendas, el polígono industrial no fue la única zona de asentamiento industrial. Desde la segunda mitad de la década de los años sesenta ha ido surgiendo otra pequeña área industrial situada a lo largo de la carretera nacional N-I a Francia y de la carretera de Alcobendas a Barajas hasta aproximadamente el arroyo de la Vega. Área industrial que hoy alberga un total de 15 empresas con 614 empleados y 19,4 hectáreas de extensión (250). Esta zona industrial responde claramente a una forma de producción de suelo marginal. Aprovechando la cercanía de la carretera nacional N-I, lo barato del suelo y la permisividad

del municipio al permitir con su silencio la ocupación de terrenos no calificados para ello en el Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963 y en el posterior de 1968 las 15 empresas actuaron a lo largo de los años comprando antiguas fincas rústicas de las que aun se conservan en un buen número su anterior forma y tamaño en las industrias actuales, y edificando posteriormente sus naves sin ni siquiera solicitar en la mayoría de los casos el cambio de calificación del suelo y la licencia municipal correspondiente. En efecto, los parajes que vieron el asentamiento de estas industrias (camino de Madrid, Cebadero, La Paloma, Guindalera, Las Huertas del Chivito...) estaban calificados como suelo rústico o como zona de protección de la carretera nacional N-I, por ello todas estas empresas están consideradas como fuera de Ordenación hasta la aprobación del actual Plan General que no ha tenido más remedio que reconocer y legalizar su presencia, a excepción de tres industrias localizadas en el mismo casco urbano de Alcobendas junto a la carretera nacional (Pascual Hermanos S.L., Basculantes Encabo y Textil Alcobendas S.L.), también consideradas como fuera de ordenación por situarse sobre suelo calificado como urbano y para las que el nuevo Plan General plantea su desaparición o traslado por ser un uso del suelo incompatible con el residencial del interior del casco urbano.

En cualquier caso, el mecanismo de producción de suelo industrial fue el mismo: la compra y ocupación de antiguas fincas rústicas sin licencia y de espaldas al planeamiento vigente y siempre en las proximidades del principal eje de comunicaciones, la carretera nacional N-I, solo una empresa, Dart Iberica S.A., se instaló en la carretera de Barajas en el km. 1, siguiendo las indicaciones de un grupo de técnicos norteamericanos que consideraron a ese paraje como el más idóneo pensando sobre todo en futuras ampliaciones. A pesar de ser una sola empresa su importancia es grande por cuanto ocupa una superficie de 11 hectáreas, lo que significa el 60% de toda la superficie de esta zona industrial de Alcobendas. En cuanto al ritmo de construcción de estas empresas destaca un hecho muy significativo. Los años en los que se han producido los mayores asentamientos son los de 1971, 1969, 1972, 1968 y 1975, años en los que ya estaba en vigor el Plan General del Municipio que los prohibía expresamente.

En San Sebastián de los Reyes el peso de este tipo de industrias localizadas fuera de los dos polígonos industriales y por lo tanto fuera de ordenación es mayor que en Alcobendas. Así, nada menos que el 62% del suelo industrial actualmente ocupado en San Sebastián de los Reyes lo está al margen de los dos polígonos industriales. Además es precisamente en estas zonas fuera de ordenación industrial donde se asientan las mayores empresas del municipio, tanto desde el punto de vista de la superficie como desde el punto de vista del empleo; es el caso por ejemplo de las empresas Cervezas El Águila con 23 hectáreas y 486 empleos, Cianamid Ibérica con 16 hectáreas y 316 empleos o de Pfizer con 15,1 hectáreas y

226 empleos

La localización de estas empresas sigue una pauta común. Todas se sitúan al norte del término municipal, entre la carretera nacional N-1 y el río Jarama, sobre un suelo calificado como rústico de secano y de regadío en el Plan General de 1963, calificación importante por cuanto esta zona tenía un gran significado en este Plan de 1963 por cuanto quedaba incluida en la propuesta de revalorización agrícola de las orillas del río Jarama, recogida años más tarde en el Avance del Plan General de Ordenación de la cuenca del río Jarama, en el que además se hace referencia a la necesidad de "cortar de raíz la proliferación de industrias innecesarias para la zona" industrias de las que hay ejemplos importantes en San Sebastián de los Reyes cuya peligrosidad aumenta por el tipo de actividad que desarrollan, son industrias químicas o alimentarias (El Águila) muy contaminantes, tanto por sus vertidos que se dirigen directamente al río Jarama, como por la multitud de gases que desprenden.

La producción del suelo se realizó de forma elemental, se compraban las fincas rústicas a bajo precio y se levantaban las industrias sin la calificación como industrial del suelo y a espaldas de la normativa vigente, normativa que el primero que no la respetaba era el propio ayuntamiento, por cuanto concedió sin problemas varias licencias de construcción a lo largo de los años sesenta sin que se realizaran las mínimas labores de urbanización y parcelación de los terrenos, así Cervezas El Águila obtuvo la licencia durante 1965 y posteriormente se le concedió para sucesivas ampliaciones la licencia en los años 1972, 1975, 1981; el Instituto Berna España S.A. consiguió su licencia en 1963, en 1967 se le concedió la licencia a IBERIPLASA, en 1967 a CIANAMID IBERICA y en 1964 a INMOBE S.A.

En total son 9 empresas las instaladas de esta manera desde 1964 a 1971, y en su mayor parte sobre fincas rústicas de considerable tamaño que perviven en la morfología industrial actual por cuanto el tamaño y la forma de las mismas viene a coincidir con las lógicas modificaciones de las ampliaciones, que por otra parte coinciden con las fincas vecinas, con el tamaño y la forma de las actuales parcelas industriales.

2 Producción de suelo para grandes equipamientos.

Al margen del suelo urbano e industrial y exceptuando los diversos servicios de

carretera, en los que el modo de producción del suelo ha sido la simple compra de fincas rústicas y la concesión de la licencia de obras correspondiente tanto en Alcobendas como en San Sebastián de los Reyes se pueden distinguir una serie de grandes equipamientos comerciales, turísticos, deportivos, etc., de ámbito prácticamente metropolitano, surgidos desde finales de los años sesenta con la previa redacción de un Plan Parcial que venía a modificar las disposiciones del Plan General vigente del Área Metropolitana de Madrid de 1963.

De entre ellos destacan por su importancia dos tipos de equipamientos por un lado el hipermercado Continente, localizado en Alcobendas y en segundo lugar los equipamientos turísticos-deportivos tanto municipales como privados en los dos municipios.

El primero de estos equipamientos, el hipermercado Continente, se localiza en Alcobendas entre la carretera de Fuencarral y la actual nacional N-I a Francia. Ocupa en total 357 203 m² que estaban calificados como suelo rústico forestal y pertenecían al anillo verde de protección al Área Metropolitana de Madrid según el Plan General de 1963. Sin embargo, tras la redacción y aprobación del Plan Especial del Gran Equipamiento Comercial del Área Metropolitana el suelo fue recalificado para uso comercial a desarrollar por Concurso de adjudicación y redacción del Estatuto de Detalle y Proyecto correspondiente.

El Concurso mencionado fue adjudicado a la empresa SAUDISA, claramente relacionada con el Banco de Bilbao y el grupo francés PROMODES, dedicado también al negocio de los hipermercados tanto en Francia como en España; esta adjudicación se llevó a cabo en 1979 por la COPLACO, exigiéndose la presentación a la citada empresa del Proyecto de Ordenación y Estudio de Detalle en el marco de un Plan Parcial de Ordenación que modificara las disposiciones del Plan General de 1963. Este Plan Parcial dividía las 35,7 hectáreas en 13,5 hectáreas para aparcamiento y zonas verdes, 11,1 hectáreas para zona verde y deportiva, y 7,1 hectáreas para el centro comercial.

El modo de producción del suelo supuso una novedad con respecto a lo acontecido con el suelo urbano e industrial. Las 35,7 hectáreas afectadas eran propiedad de un conjunto de antiguos propietarios rurales (251) que no aparecieron ejerciendo su derecho de tanteo, por lo que el sistema de actuación fue la expropiación, para lo que COPLACO exigió a la empresa SAUDISA la presentación del Proyecto de Expropiación, esta se llevó a cabo con rapidez, haciéndose cargo de las obras de infraestructura de acceso el Ministerio de Obras Públicas; por fin, el último paso fue la petición y concesión de la licencia de construcción por parte del Ayuntamiento. En primer lugar se solicitó una licencia para demoler algunos edificios que existían en una de las fincas rústicas expropiadas, y en segundo lugar y también en

1951 se concedió la licencia de construcción para el hipermercado (22)

Evidentemente al producirse la concentración de un conjunto de fincas rústicas en una sola mano la posible influencia de la antigua estructura rural (lindes, caminos, etc.) fue prácticamente nula, derivando la morfología actual directamente de la planteada en el Proyecto de Ordenación y Estudio de Detalle

Además de este gran centro comercial metropolitano en ambos municipios ha tenido una gran importancia el uso del suelo metropolitano para aprovechamiento deportivo-turístico

En este sentido, en ambos municipios, pero con una incidencia mayor en San Sebastián de los Reyes, se han localizado una serie de centros deportivos fundamentalmente sobre antiguas fincas rústicas de gran tamaño y a lo largo de la carretera nacional N-I

Los más importantes son los del RACE, el de Puente Cultural, el promovido por Doña Luz María Cano y otros promotores en el kilómetro 26,3^o de la carretera nacional N-I en San Sebastián de los Reyes, y el Centro Geriátrico y Turístico de la empresa RAES en Alcobendas. Todos ellos son privados y de ámbito metropolitano, orientados prácticamente para el disfrute de sus socios de la Capital y por ello con una escasa incidencia en la vida de los dos municipios. Salvo el caso del RACE, todos fueron construidos tras la aprobación de un Plan Parcial que sirvió para modificar la calificación que el Plan General de 1963 otorgaba a la zona: suelo rústico de secano.

Más incidencia sobre los dos municipios han tenido las dos actuaciones de los respectivos ayuntamientos en el sentido de la creación de sendos polideportivos en los que la producción de suelo difiere en parte de la de los centros privados, tanto por la localización sobre suelo de propiedad municipal con características muy especiales, la Dehesa Boyal de San Sebastián de los Reyes, como por la ausencia de un Plan o Proyecto en el caso de Alcobendas.

En este último caso el Polideportivo se levantó sobre un total de 11,6 hectáreas situadas entre la carretera de Barajas y el arroyo de la Vega. La forma de producción del suelo se redujo a la compra de un total de once fincas rústicas pertenecientes a nueve antiguos propietarios y la posterior construcción del polideportivo, destacándose sobre todo dos hechos, en primer lugar que el proyecto del propio Ayuntamiento no respetó la calificación que se daba a los terrenos en el Plan General de 1963 de rústico de secano, y en segundo lugar que las obras de urbanización, accesos, etc., solo se comenzaron en 1977 año

en el que se concedio las licencias, con retraso con respecto a la edificacion del polideportivo (155)

El caso del polideportivo de San Sebastián de los Reyes es radicalmente diferente, y tiene, además, una larga historia. El polideportivo finalmente construido se situa sobre terrenos de la antigua Dehesa Boyal de San Sebastian de los Reyes, propiedad municipal. El gran problema era la especial significacion ecológica de la finca. Se trataba de un encinar adhesado, continuacion del Monte de Viñuelas, que se encontraba protegido por el Plan Especial de proteccion del Medio Fisico de Madrid de 1975 y calificado de suelo rustico forestal desde el Plan General del Area Metropolitana de 1963. Sin embargo, y a pesar de esta proteccion, el ayuntamiento planteo la construccion de un gran polideportivo y otros edificios que afectaban en primera instancia a mas del 20% del total de la Dehesa Boyal directamente, y a un numero amplio de superficie indirectamente.

Para ello el ayuntamiento promueve un Plan Especial de adecuacion de suelo rustico para instalaciones deportivas y un cementerio, en este sentido en 1974 el ayuntamiento descalifica el terreno afectado de su calificacion de suelo rustico forestal, aprobandose la propuesta por la COPLACO en 1975 y definitivamente en 1976 un Plan Parcial que ordenaba el conjunto de la Dehesa Boyal y suponía la segregacion de 470 754 m² sobre los que se pretendia construir un polideportivo (108 654 m²), unos campo de futbol (127 100 m²), un edificio para la Escuela de Mandos Jose Antonio (135 000 m²) y un cementerio municipal (100 000 m²).

Sin embargo, esta propuesta no se llevó a cabo y el 29 de julio de 1977 se decide desautorizar tanto al ayuntamiento como a ICONA, que habia dado incomprensiblemente su autorizacion por prescribir los plazos sin que se hubieran iniciado las obras pero ello no supuso el olvido del proyecto; de nuevo el Ayuntamiento en 1978 vuelve a lanzar una propuesta, pero ya más reducida que la anterior, ya que desaparecen de ella la Escuela de Mandos Jose Antonio y los campos de futbol, reduciendose al polideportivo, el cementerio y una residencia geriátrica, con un total de 40 000 m². Esta propuesta fue aprobada provisionalmente, condicionada a la posible presentación de alegaciones; el 27 de febrero de 1978, sin embargo, estas alegaciones se presentaron, en concreto se contó con la oposicion del ICONA, ahora si, en base a la proteccion de los terrenos por el Plan Especial de Proyeccion del Medio Fisico y por el Catalogo de Montes de Utilidad Publica y con la oposicion de un gran numero de vecinos y asociaciones culturales y de todo tipo; a pesar de ello, el ayuntamiento decide el 28 de julio de 1978 seguir con la propuesta y remitirla a COPLACO, que el 4 de octubre la deniega en base a las alegaciones de ICONA y del propio arquitecto municipal que informó negativamente sobre la instalacion del cementerio en

esos terrenos.

Este cementerio no se construiría pero posteriormente si se aprobo una nueva propuesta de construcción unicamente del polideportivo municipal, que se llevó a cabo a comienzos de la decada de los ochenta por el Ayuntamiento

Al margen de estas dos actuaciones publicas tanto en Alcobendas como en San Sebastián de los Reyes se instalaron una serie de centros privados que daban servicio casi exclusivamente a personas de la capital.

El mas antiguo fue sin duda el promovido por el RACE sobre un total de 35,9 hectareas entre los kilómetros 26 500 y 23 de la carretera nacional N-I, incluyendo el circuito permanente del Jarama y una serie de instalaciones a el asociadas (sede social, zona deportiva, etc)

El modo de producción del suelo fue también muy simple: la solicitud de la licencia correspondiente al ayuntamiento para la edificación en un suelo calificado como forestal o de protección de carreteras. Ni siquiera se solicitó el cambio de calificación del terreno, ni se elaboró ningún Plan Parcial. Simplemente, tras la licencia concedida en 1975 se comenzó la edificación para la que posteriormente se han vuelto a conceder nuevas licencias de construcción, con el fin de llevar a cabo nuevas ampliaciones.

El terreno comprado directamente por el RACE, pertenecía a la gran finca del Monte de la Pesadilla, propiedad de J. Caballero Echague, marqués de Dura Real, también vinculado a la promoción de la cercana urbanización de Ciudadcampo y uno de los promotores de la propuesta "Coto Pesadilla", presentada al concurso de urbanismo concertado (454)

El resto de los centros turístico-deportivos privados se instalaron con la previa redacción de un Plan Parcial que venia a modificar claramente la calificación de suelo rústico emanado del Plan General de 1963

Destaca entre ellos las instalaciones del Puente Cultural entre los kilómetros 21 y 22 de la carretera nacional N-I a Francia. El promotor es la inmobiliaria Puente Cultural S.A., que presenta un Plan Parcial para la construcción de un complejo deportivo sobre suelo rústico de secano; el Plan fue aprobado en 1971, y posteriormente en 1976 lo fue así mismo otro Plan Parcial que pretendia ampliar las instalaciones ya existentes, este segundo Plan Parcial afectaba a 5 hectareas sobre las que se querian construir pistas de tenis, campos de futbol, picaderos, etc. En ambos casos el promotor era la misma empresa y el Plan suponía la

recalificación de los terrenos. Tanto en la primera como en la segunda actuación, el suelo afectado se correspondía con una antigua finca rústica "El Retamar", propiedad de los herederos de Carmen Montes Colmenar, extendida entre la carretera nacional N-I y el Camino de la Pesadilla; los límites y la forma actual del conjunto de la actuación de Puente Cultural recuerdan claramente la forma y el tamaño de la antigua gran finca dedicada al cereal de secano (255).

Otro centro turístico-deportivo fue el promovido por Luz María Cano y otros promotores, que pretendía la instalación de un complejo que incluiría Motel, Restaurante e Instalaciones deportivas en el kilómetro 26,370 de la carretera nacional N-I a Francia, afectando a un total de 20 hectáreas de terreno calificado también como rústico y como de protección de carretera, y que gracias a la aprobación del Plan Parcial fueron recalificados. Tras la aprobación del mismo y como en el caso del Club Puente Cultural, se solicitó la licencia de construcción al ayuntamiento, que fue concedida sin dificultad.

Por último, en Alcobendas, sobre la antigua finca denominada "Cuesta Blanca", situada junto a la confluencia de la nueva carretera nacional N-I con la transversal que la une a la carretera de Fuencarral, surgió una actuación que pretendía edificar un conjunto hospitalario y turístico (hoteles, moteles, etc.).

El promotor era la empresa RAES, representada por Ramón Estalella y Manso de Zúñiga, único propietario, tras las sucesivas compras de varias fincas rústicas del suelo (256). De nuevo el Plan Parcial, aprobado en 1975 definitivamente, venía a recalificar la zona, ya que desde 1963 el suelo estaba calificado como rústico de secano y de protección de carreteras. El Plan Parcial modificaba esta calificación pasando el terreno a zona de instituciones con las consecuencias lógicas en orden al aumento de edificabilidad, etc. El tamaño de la actuación era de 9,4 hectáreas, de las que 7 hectáreas iban destinadas a la construcción del centro asistencial, hoteles, moteles, cafeterías, etc.

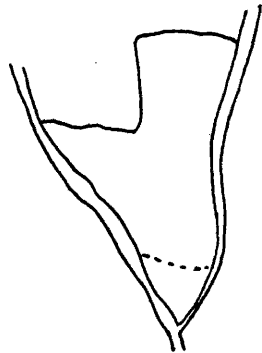
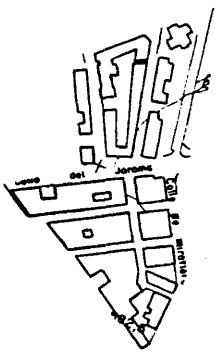


Fig. n° III.17 Ensanche B, c/Miraflores-Constitución-Jarama
Alcobendas. Estructura Rural

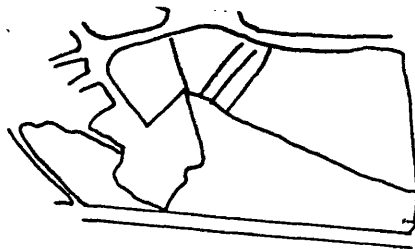
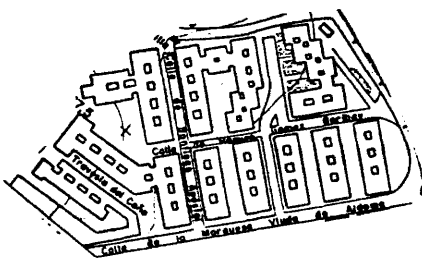


Fig. n° III.18 Alcobendas. Colonia de la Paz.

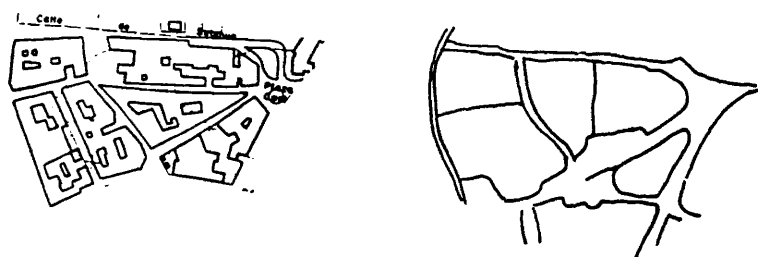


Fig. n° III.12 Estructura urbana y propiedad rural en "Las Eras"
Alicobendas

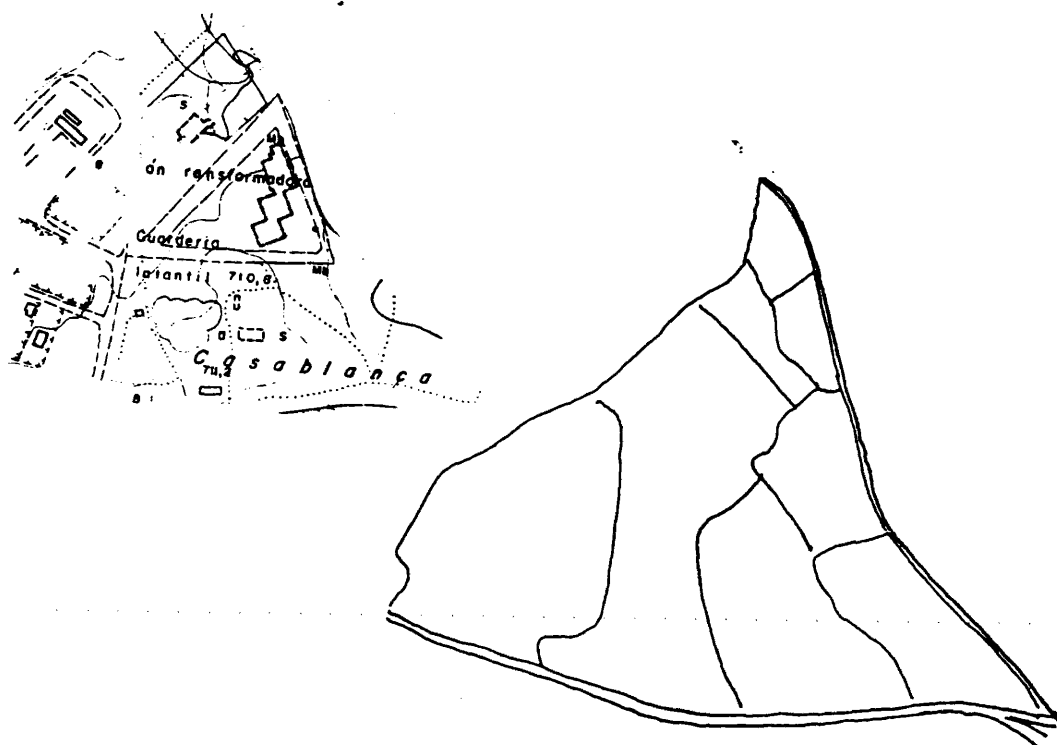


Fig. n° III.33 Morfología urbana y estructura rural
Polígono Casablanca. Alicobendas

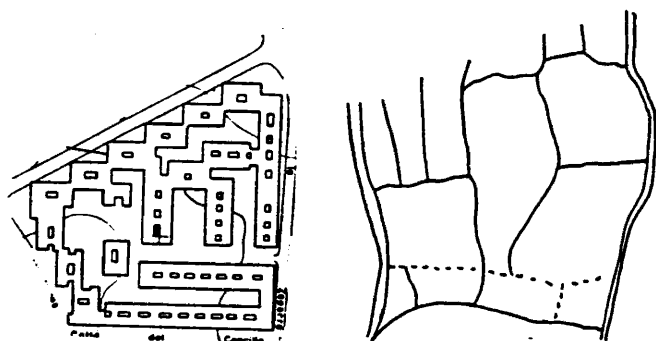


Fig. n° III 20 Manzana Concilio. Alcobendas. Estructura rural

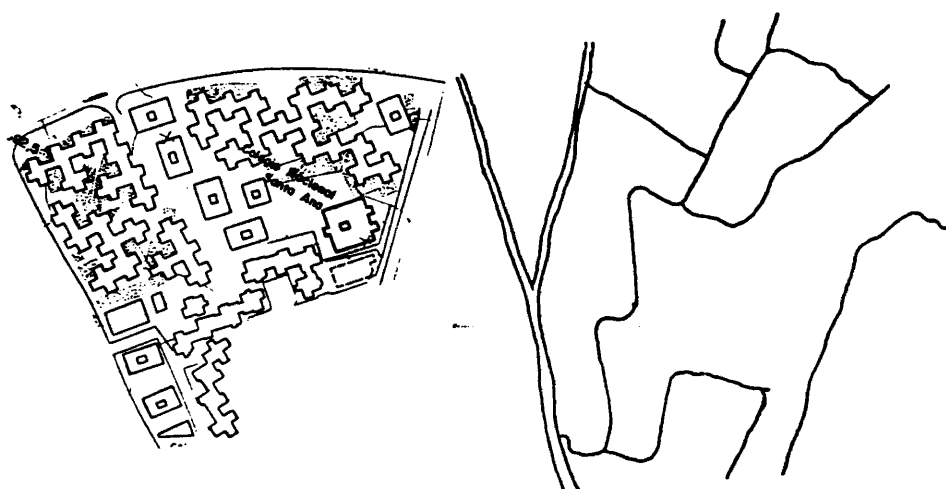


Fig. n° III 20 Urb. Buenos Aires y la Milagrosa. Promociones de INAMSA y ENCO.SA. Alcobendas Estructura rural



Fig. nº137 Urb. Estrella Polar y Balconsa. Promociones de TEYPRO y JOTSA. Alcobendas. Estructura rural

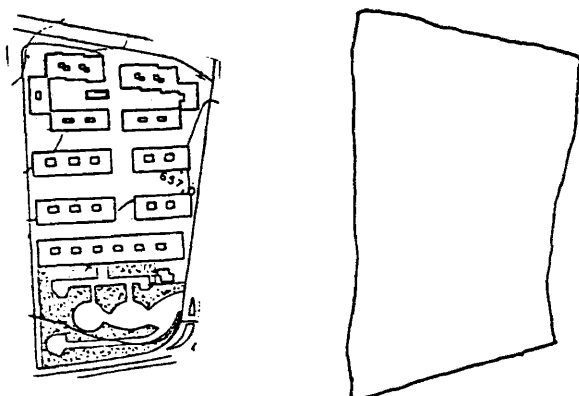


Fig. nº138 Urb. La Chopera. Promocion SICOPASA-Fosforera Española. Alcobendas. Estructura rural

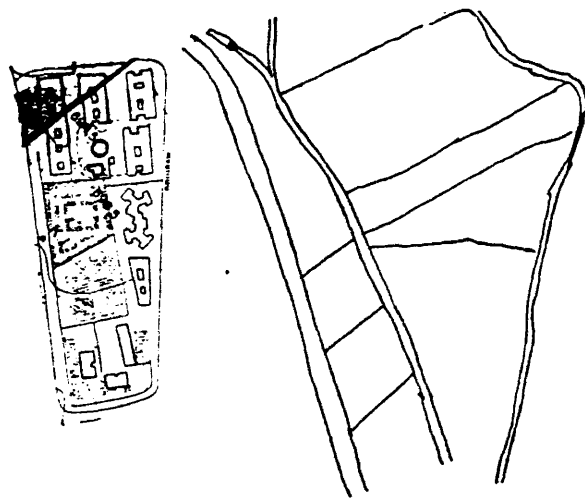


Fig. nº 34 Urb. Las Brisas. Hábitat Residencial.
Alcobendas. Estructura rural



Fig. nº 35 Urb. Conjunto Avenida. Hábitat Residencial.
Alcobendas. Estructura Rural

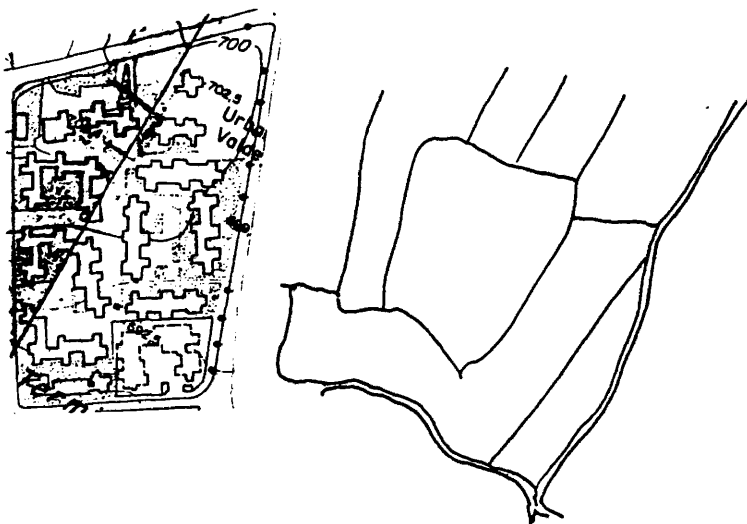


Fig. nº 1130 Urb. Valdepalitos. Estructura rural Alcobendas

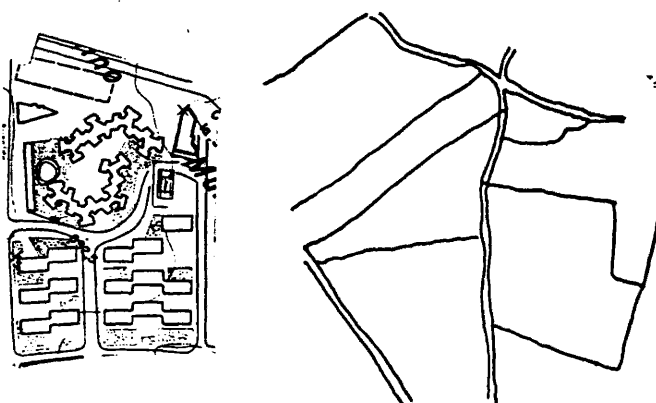


Fig. nº 1131 Urb. Alcobensa y Beire. Alcobendas. Estructura rural

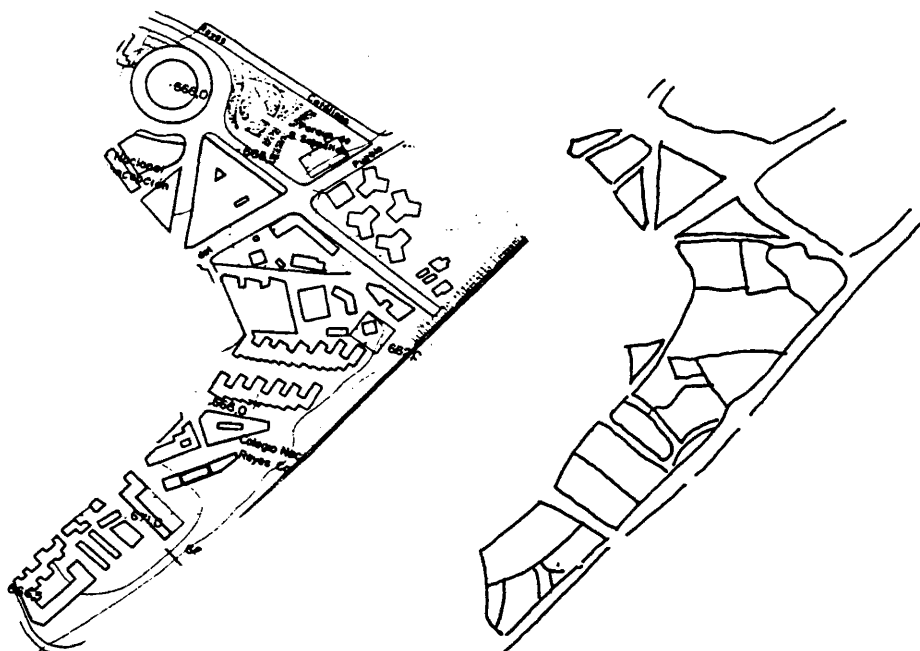


Fig. n° 117. Ensanche F. Ensanche Norte de S. Sebastián Reyes
Estructura rural

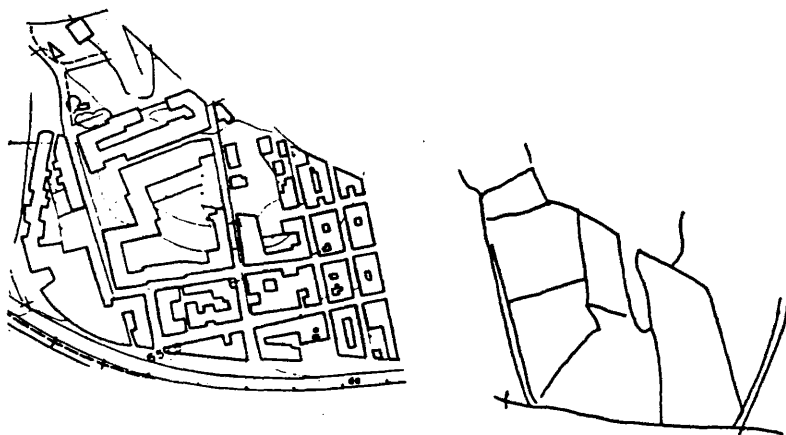


Fig. n° 118. Ensanche A. B/Licetio Socorro-Colmenar Viejo-Av de
España. S. Sebastián Reyes. Estructura rural

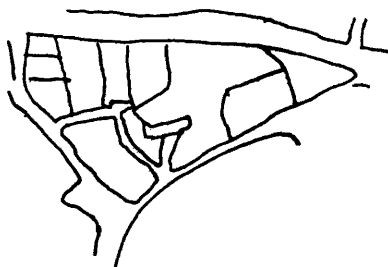
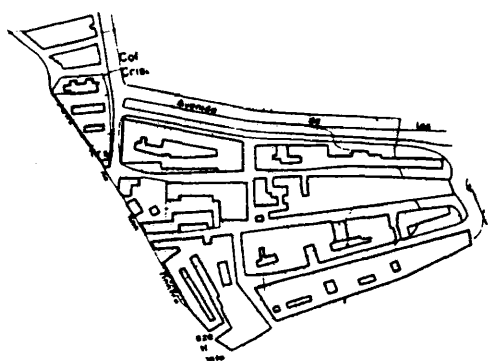


Fig. n° 25 Insancho J. Plaza de Toros. Estructura Rural
S. Sebastián Reyes

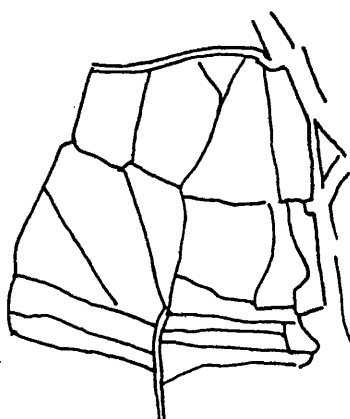
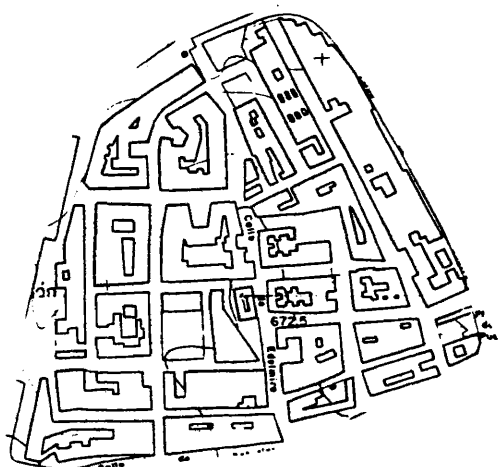
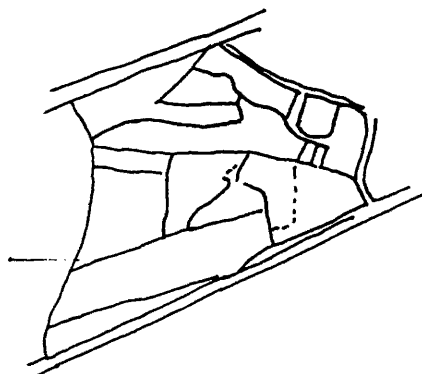
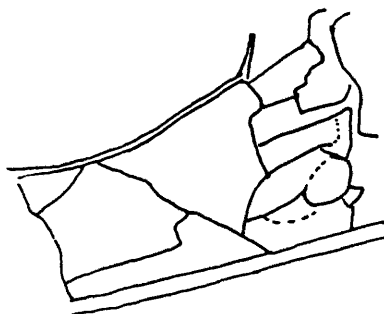


Fig. n° 26 Insancho B. NW de S. Sebastián Reyes. Estructura rural



Doc. n° III 22. Insomnie V. Verro de la Korea. Instruc-
tion pour l'usage des médicaments

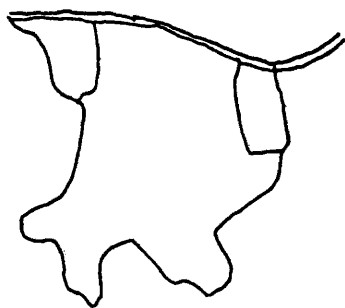
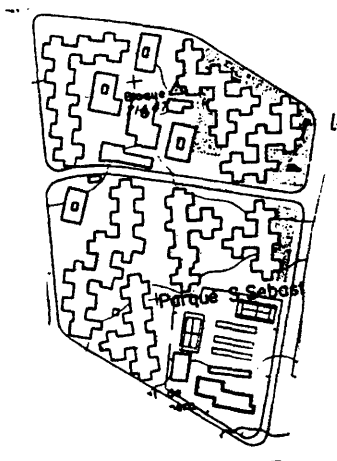


Fig. nº 32 Urbanización Parque S. Sebastián. Promociones de CIBECA y URESA. Estructura rural

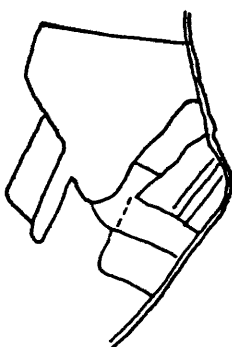
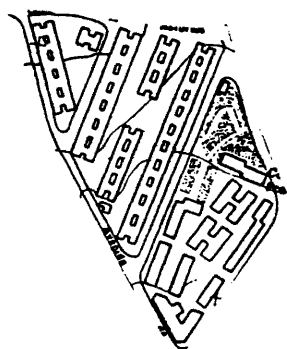


Fig. nº 31 Plan Parcial Maldonado. S. Sebastián Reyes. Promociones de CIBECA y URESA. Estructura rural

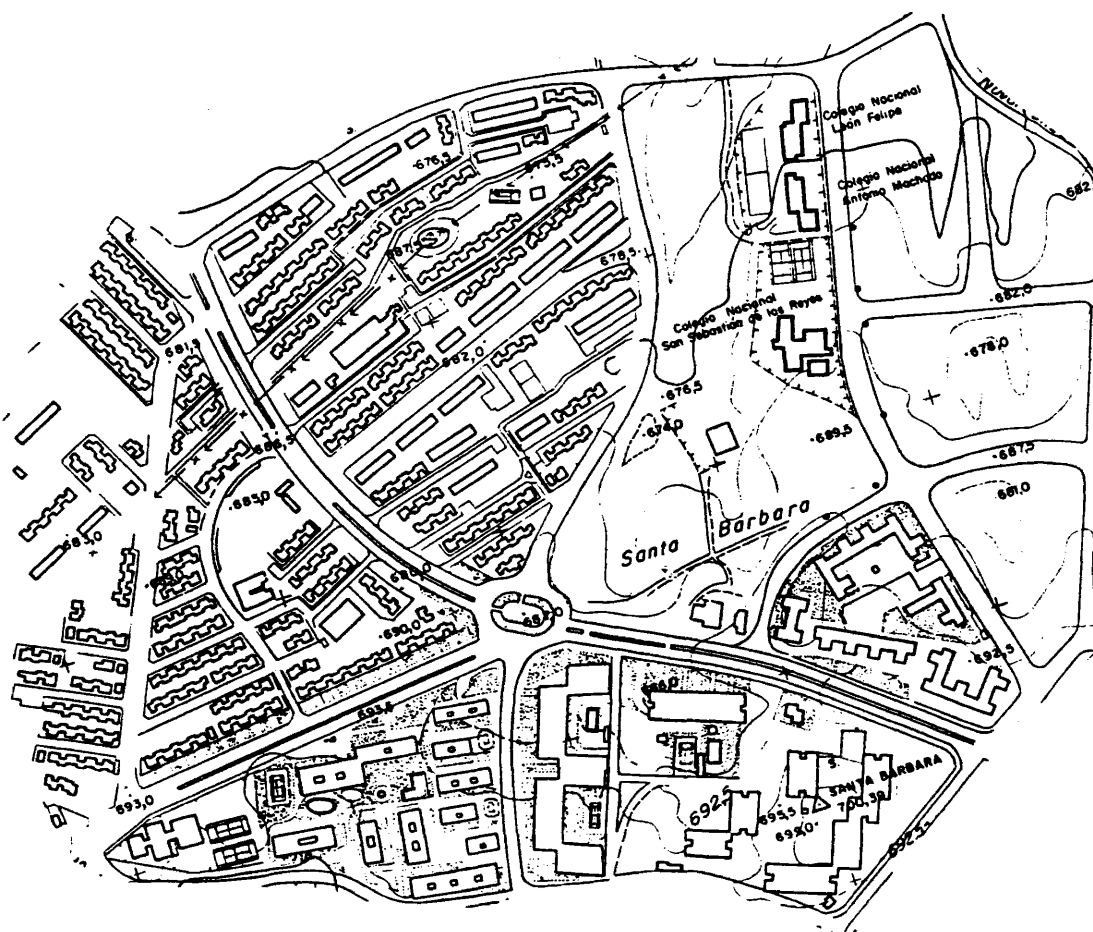


Fig.nº 39 Nuevas Areas Residenciales. S. Sebastián de los Reyes
 N.º Urbanizaciones: Rosa Luxemburgo, Lomas del
 Rey e INDOCASA

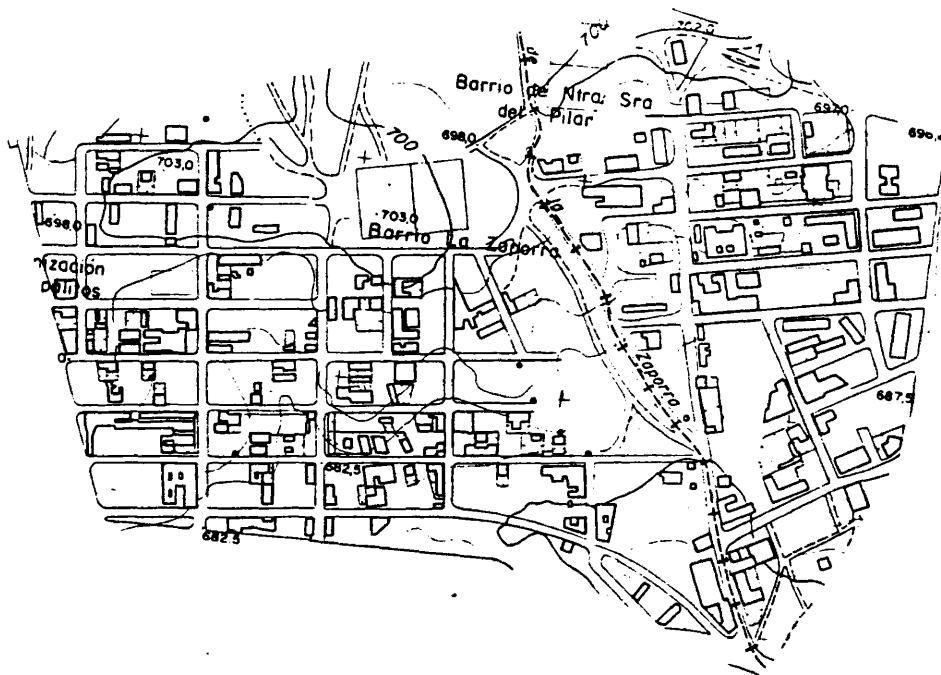


Fig. nº. barrio de la Zaporra. Alcobendas-S. Sebastián
III^a Reyes

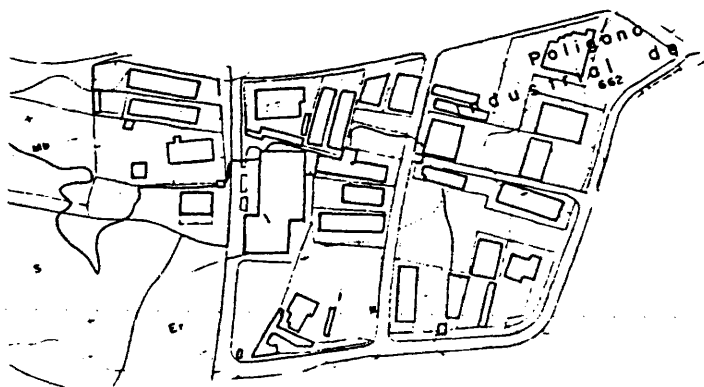


Fig. nº polígono industrial Alcobendas
Plan parcial Vereda de los Lobres

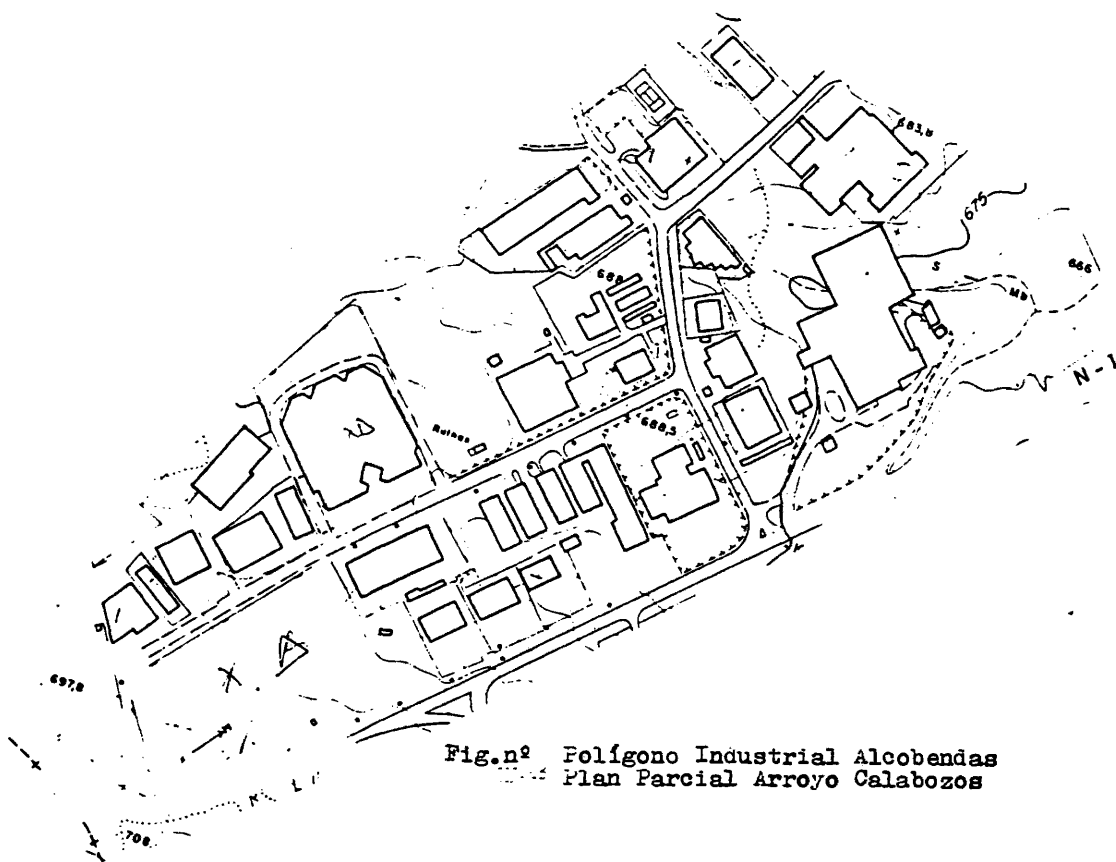


Fig.nº Polígono Industrial Alcobendas
Plan Parcial Arroyo Calabozos

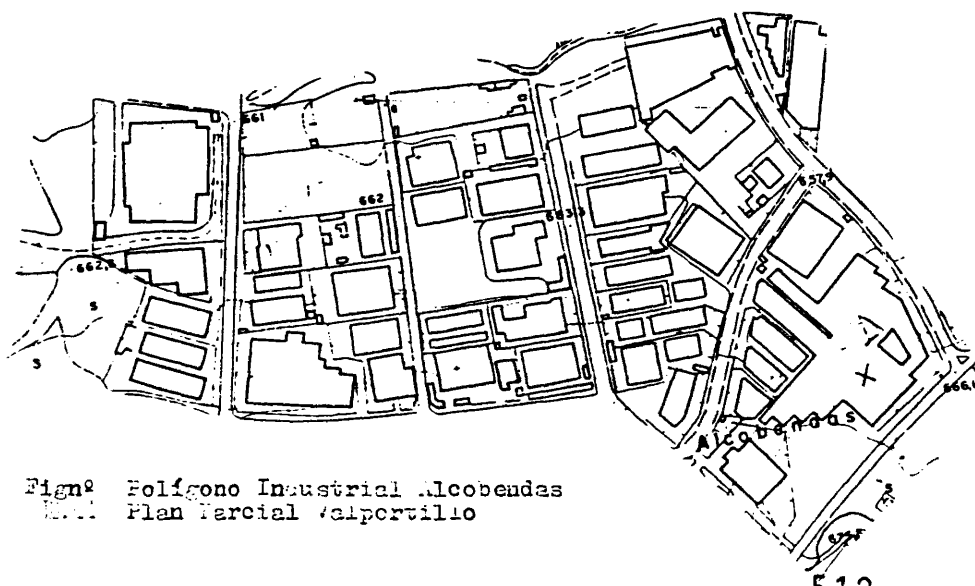


Fig.nº Polígono Industrial Alcobendas
Plan Parcial Valperillo

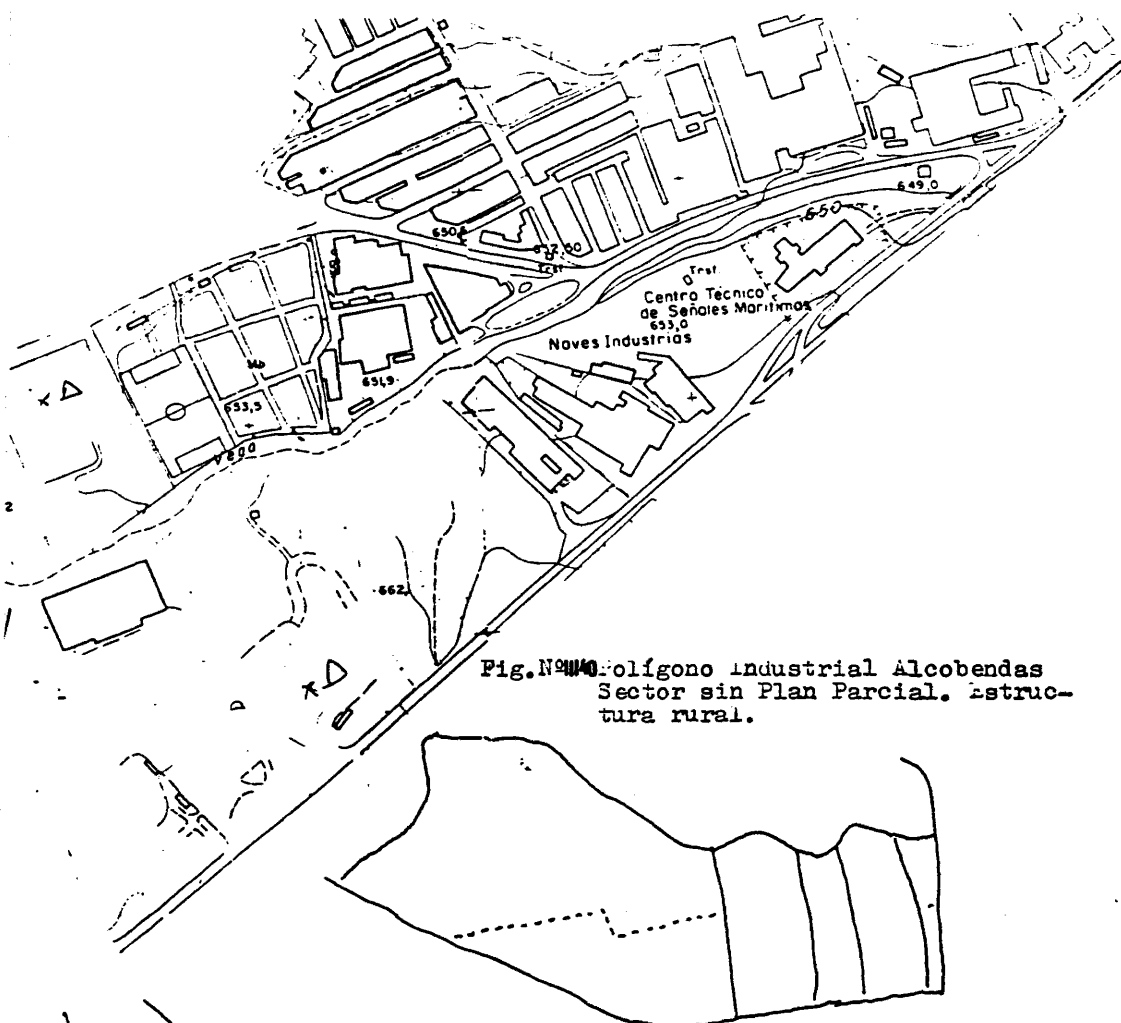
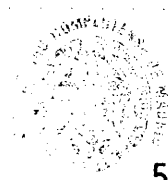


Fig. N.º 440 Polígono Industrial Alcobendas
Sector sin Plan Parcial. Estructura rural.



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID
Facultad de Geografía e Historia
Departamento de Geografía General y Humana

TP
1988
276-II



* 5 3 0 9 8 7 6 7 2 4 *
UNIVERSIDAD COMPLUTENSE

x-49-036832-7

**ESTUDIO GEOGRAFICO DE DOS NUCLEOS
URBANOS DEL AREA METROPOLITANA DE
MADRID
(ALCOBENDAS—SAN SEBASTIAN DE LOS
REYES)**

TOMO II

Enrique Pozo Rivera
Madrid, 1988



Colección Tesis Doctorales. N.º 276/88

© Enrique Pozo Rivera

**Edita e imprime la Editorial de la Universidad
Complutense de Madrid. Servicio de Reprografía
Noviciado, 3 - 28015 Madrid
Madrid, 1988
Ricoh 3700
Depósito Legal: M-19184-1988**

Autor: ENRIQUE POZO RIVERA

**ESTUDIO GEOGRAFICO DE DOS NUCLEOS URBANOS DEL
AREA METROPOLITANA DE MADRID (ALCOBENDAS-SAN
SEBASTIAN DE LOS REYES)**

Directora: AURORA GARCIA BALLESTEROS
Catedrática de Geografía Humana

Universidad Complutense de Madrid
Facultad de Geografía e Historia
Departamento de Geografía General y Humana
Año 1.987

III. 5 EL PAPEL DEL PRECIO DEL SUELO

1. Introducción.

Dentro del estudio de la ciudad, uno de los temas de mayor interés lo constituye sin duda, el análisis de los precios del suelo y sus relaciones con el crecimiento y la propia organización del espacio urbano

En el caso de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, este interés se pone claramente de manifiesto en dos aspectos.

En primer lugar, por constituir uno de los factores básicos que ha provocado el "salto metropolitano" en el modelo de crecimiento de Madrid. En efecto, en los años sesenta se inició un nuevo modelo de crecimiento en el que se produce una terciarización creciente del centro de la ciudad de Madrid y una segregación palpable de la industria y la residencia hacia la periferia de la misma y los municipios cercanos. En este proceso, la promoción privada para satisfacer una creciente demanda de viviendas con un mínimo de calidad, necesitara suelo que sea además abundante y barato. Sin embargo, en el interior de la ciudad y en una buena parte de la periferia esto ya no era posible, tanto porque empezaba a escasear el suelo vacío urbanizable a bajo precio como porque tras la liberación del mercado de la vivienda se generalizaron los procesos de retención de suelo en espera de su revalorización. Como consecuencia, el salto metropolitano fue inevitable.

Los municipios cercanos a Madrid, y Alcobendas y San Sebastián de los Reyes son un buen ejemplo de ello, podían ofrecer ese suelo abundante y barato que necesitaban los promotores inmobiliarios. En este sentido la importancia de los precios del suelo ha sido decisiva en el proceso de formación de la actual Área Metropolitana Madrileña

Pero la incidencia de los precios del suelo, con ser importante, no se limita sólo a este aspecto. En los últimos años, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, han pasado de ser dos pequeños núcleos rurales a formar una gran conurbación de más de 100 000 habitantes.

Esta transformación ha supuesto fundamentalmente un acelerado proceso de crecimiento urbano que se ha caracterizado además por ser socioespacialmente diferenciado. En este proceso de crecimiento, tanto si se trata de la ampliación del espacio

urbano mediante la conversión de suelo rústico en urbano como de la renovación del espacio ya construido⁽²⁵⁷⁾ el suelo se define como la materia prima esencial a utilizar, sujeta a la apropiación privada e inmersa en unos mecanismos de producción de espacio que van a dar lugar a transacciones en el mercado y por lo tanto a unos precios que, como señala Vieille (1970), "traducen el interés dado por la colectividad urbana a las características de situación, forma y equipamiento de las parcelas" (258)

El suelo, por lo tanto, ya no se concibe como un mero soporte físico, sino que es un producto susceptible de ser intercambiado en el mercado y por ello tiene un valor de cambio que genera unas plusvalías que intentan apropiarse los diferentes agentes que intervienen en el proceso de crecimiento urbano y que en definitiva son los responsables de las diversas formas de producción de espacio urbano.

En este contexto, por cuanto el precio del suelo va a jugar un papel importante en las estrategias de estos agentes, su estudio permite un mayor conocimiento de las diferentes formas de producción del espacio urbano y de la propia estructura urbana interna del mismo, una estructura que en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, se caracteriza por representar uno de los mejores ejemplos en el Área Metropolitana de segregación espacial de las actividades económicas y sociales, explicable, entre otros factores, por el precio del suelo.

Dado por lo tanto que hoy resulta difícil entender la evolución del crecimiento de una ciudad y su propia estructura interna sin tener en cuenta el factor del precio del suelo, a lo largo de estas líneas se va a analizar en primer lugar la evolución del precio del suelo para tratar de medir la rentabilidad de las inversiones en este campo y la plusvalía generada por el mismo, para más tarde estudiar las diferencias espaciales para con ello tratar de ver, además del valor económico de las diferentes zonas, el dinamismo interno de cada una de ellas.

Pero antes de pasar al estudio de estos dos temas es importante señalar que el análisis de los precios del suelo ha sido tema de interés para un gran conjunto de científicos sociales. De entre ellos, desde luego, han sido los economistas los más preocupados por el problema del suelo y sus posibles relaciones con el crecimiento urbano, los usos del suelo o, en una palabra, la propia estructura interna de la ciudad. Pero lo más interesante es señalar que esta preocupación, primero centrada en los economistas y más tarde ampliada a otros científicos sociales, entre los que se encuentran los geógrafos, se ha plasmado en un buen número de teorías sobre los precios del suelo que responden a una diversidad de enfoques sobre el tema.

En este sentido en las líneas siguientes se van a sintetizar brevemente las diferentes teorías sobre el papel del precio del suelo, lo que permitirá posteriormente un análisis más pormenorizado de los distintos factores que intervienen en la formación y diferenciación espacial de los mismos.

2. Las teorías sobre la formación y evolución de los precios del suelo.

Como se ha señalado anteriormente el problema del suelo ha sido un tema que ha preocupado principalmente a los economistas. Fueron precisamente estos científicos sociales los que primeramente se enfrentaron con el mismo y los que elaboraron las primeras teorías.

Esta preocupación se remonta incluso hasta los tiempos de apogeo de la escuela clásica. Sin embargo, estos economistas clásicos centraron su atención fundamentalmente en el valor del suelo agrícola, tocando solo de pasada el estudio del valor del suelo urbano al que intentaban aplicar, por otra parte, los principios que explicaban la formación de la renta agrícola en la creencia de que se operaba de la misma manera.

En la mayoría de los casos falta, en realidad, una teoría de la renta urbana, centrándose su estudio en el valor del suelo agrícola y sus disparidades en función de una serie de factores entre los que se destaca la fertilidad de las tierras y su situación.

En este sentido destaca la influencia que han tenido los trabajos de tres autores clásicos: Ricardo, Von Thunen y Marx.

El primero de ellos establecerá su teoría de la renta diferencial a partir del estudio de la producción capitalista de trigo en la agricultura inglesa de comienzos del siglo XIX, señalando que los factores diferenciales de la misma eran la fertilidad de los terrenos y su localización con respecto al mercado (257).

Para Von Thunen, en cambio, el papel de la distancia y el coste del transporte será el factor fundamental, en gran parte porque basaba su teoría en el estudio de la competencia entre cultivos próximos a una ciudad. La renta diferencial de situación entendida en función de estos dos factores: distancia al centro de la ciudad y coste de transporte, tendrá una gran importancia en el futuro ya que estos dos factores han sido considerados, entre otros, como básicos para estudiar el valor del suelo urbano (260).

Por último, Marx no solo contribuye a definir la renta diferencial sino que distingue entre dos tipos de rentas: la absoluta y la monopolista, que aplica al suelo agrícola e incluso, en un intento, al suelo urbano, señalando en este último caso la fuerte influencia de la localización, la pasividad de los propietarios que se aprovechan del progreso sin contribuir para nada en él y el predominio del precio monopolista (261)

A partir de estos autores clásicos, se ha intentado pasar del análisis de las rentas del suelo agrícola al ámbito del suelo urbano, estableciendo las bases de las teorías del precio del suelo urbano. En este intento se ha seguido una gran variedad de enfoques que podríamos sintetizar en la existencia de dos grandes corrientes o escuelas: la corriente neoclásica y la neomarxista. En cada una de ellas los precios del suelo van a tener una formulación diferente que resulta interesante comentar aunque sea brevemente (262)

2.1. La corriente neoclásica

Es en esta corriente neoclásica donde aparecen las formulaciones más completas sobre los precios del suelo urbano sobre las bases de dos conceptos fundamentales: la competencia y la utilidad, destacando de una manera especial la figura del economista Alfred Marshall.

Pero antes es interesante señalar el papel de dos de los fundadores de la escuela neoclásica: Stuart Mill y Menger. Su importancia radica en que con ellos se logró el paso definitivo del concepto de renta del mundo rural al urbano, señalándose que al igual que sucedía en el mundo agrario, el valor de los emplazamientos urbanos también se regía por los principios de la renta, subrayándose además la importancia de la utilidad (263)

A Alfred Marshall se debe, sin embargo, una de las primeras teorías sobre los precios del suelo urbano. Para este economista, cada parcela de suelo urbano tiene un doble valor, por un lado un valor de emplazamiento y por otro lado un valor de situación, valor que resulta de las ventajas de la localización. Para él, el valor de emplazamiento sería igual al valor agrícola del suelo más el valor de situación, variando este último en función del tipo de uso que se le quiera dar a la parcela en cuestión. En este contexto, la formación del precio del suelo y los cambios en el uso del mismo estarán inmersos en un claro mecanismo de competencia entre los posibles usuarios del suelo. En efecto, el usuario que está dispuesto a pagar más en clara competencia con el resto, será el que se haga cargo del mismo (264)

Estas ideas de Alfred Marshall tuvieron un amplio eco entre los seguidores de los principios neoclásicos, destacando entre ellos un conjunto de economistas surgidos

fundamentalmente en Estados Unidos a comienzos del siglo XX, conocidos como economistas del suelo urbano. Forman parte de este colectivo figuras como Hurd, R. Murray, Haig, Ely, Wehrwein o Hallbwachs entre otros. Todos ellos tienen en común su base neoclásica, pero en sus escritos no sólo desarrollan los principios neoclásicos y las ideas de Marshall sino que también corrigen y superan una buena parte de sus ideas sobre el valor del suelo urbano.

Así Hurd señala que el crecimiento de una ciudad, al utilizar suelo cada vez más alejado del centro, crea una renta de situación para estos terrenos, donde el valor del suelo será el máximo, disminuyendo progresivamente hacia la periferia. Pero además subraya el papel de factores tales como los medios de transporte, los servicios públicos, el tamaño y ritmo de crecimiento de la ciudad que juegan un gran papel como factores de redistribución de los valores del suelo.

Haig, siguiendo a Hurd, pondrá de relieve el papel de los transportes en su teoría sobre los costes de fricción al indicar que la localización residencial o industrial se hará tratando de reducir al mínimo los costes de alquiler y transporte.

Con Ely y Wehrwein, se llega a definir las características del suelo urbano. Así éste tiene un valor de uso dominante, no tiene gastos de producción, es físicamente inmóvil y permite la aportación de rentas monopolistas de situación. Para ambos autores, el valor del suelo dependerá de las rentas que se esperan obtener en el futuro en función de su productividad.

Por último, Hallbwachs aportará un nuevo tipo de factores que tienen un papel importante en los precios del suelo. Se trata de los factores psicosociológicos, llegando a señalar que son la opinión pública y la imagen con que se configura cada zona los factores que fundamentalmente influyen en los precios del suelo y que desencadenan los procesos de especulación (25).

A partir de los años cincuenta, dentro de la corriente neoclásica, y siguiendo los planteamientos de la teoría de Marshall, van a aparecer una serie de tendencias que Granelle clasifica en tres grupos (26).

En primer lugar una tendencia intentará analizar los diversos factores que actúan sobre el mercado del suelo urbano y que contribuyen a la imperfección del mercado. Los representantes más cualificados de la misma son R. Turvey y Ratcliff; el primero considera que el precio va a depender tanto de las características físicas de un inmueble como de la

accesibilidad general y particular de su localización: mientras que el segundo señala que el valor del suelo depende de tres tipos de factores: factores físicos, factores de localización y factores reglamentarios.

Una segunda tendencia se basará en el estudio de los bienes que concurren en el mercado del suelo. Uno de sus representantes será Wendt, que propuso un modelo global de evaluación de los valores del suelo, señalando que la ciudad es dinámica y que las transformaciones de los transportes pueden mejorar la accesibilidad tanto del centro como de la periferia, por lo que a la hora de calcular los precios del suelo hay que tener en cuenta ambas

Por último una tercera tendencia estaría representada por los intentos de desarrollar modelos, partiendo de una concurrencia perfecta, sobre el valor del suelo urbano.

El número de estos modelos elaborados durante las décadas de los años sesenta y setenta, es realmente elevado, destacando los de W. A. Alonso, L. Wingo, Maarek, Mayer, Muth, Mills y Riley, entre otros.

El éxito de estos modelos, en realidad, no ha sido muy elevado. Una de las razones evidentes de ello es su afán reduccionista, por cuanto limitan considerablemente el número de factores que afectan al valor del suelo urbano. En general estos factores se limitan al papel del crecimiento urbano, la accesibilidad y los transportes, cuando realmente intervienen un abanico de factores mucho más amplio.

En este sentido, Derycke hace una triple crítica al conjunto de los modelos, señalando su formalismo por cuanto reducen el espacio urbano a un espacio matemático en el que el suelo acaba definiéndose sólo por su precio, su racionalismo ya que se basan en la supuesta racionalidad en el comportamiento de los diversos agentes económicos, cuando su comportamiento muchas veces no responde de esa manera; y por último su utilitarismo, por cuanto sólo tienen en cuenta la visión del consumidor individual olvidando que el suelo es también organizado y transformado por la colectividad (26)

Ahora bien, una vez que se han repasado las principales ideas de la corriente neoclásica habría que preguntarse si existe una explicación común del proceso de formación de los precios del suelo.

En un reciente artículo (26) García Ballesteros ha distinguido claramente entre el proceso de formación del precio del suelo para las teorías neoclásicas, en conjunto, y el

establecido por los planteamientos neomarxistas.

En las teorías neoclásicas "es la situación, medida en términos de localización y más aún de accesibilidad al centro, lo que determina el precio del suelo, que a su vez incide en la capacidad de edificabilidad del mismo y determine los usos, pues en la competencia por la apropiación del mismo, triunfarán los que tengan mayor capacidad adquisitiva" (268)

2.2. Las corrientes neomarxistas.

Hemos visto como a lo largo de los años cincuenta y sesenta la corriente neoclásica intentó la formulación de una gran cantidad de modelos sobre los precios y usos del suelo de relativo éxito como se refleja en las críticas realizadas por Derycke.

Sin embargo, desde finales de los años sesenta y, sobre todo, en la década de los años setenta, van a aparecer una serie de trabajos que van a suponer una renovación importante de los planteamientos ya establecidos en el tema de los precios del suelo. Estos estudios introducen claramente los postulados marxistas y van a chocar por completo con las ideas neoclásicas.

La diferencia fundamental con la corriente neoclásica es que ahora van a cobrar vigor ideas como la que subraya la producción colectiva del espacio frente a la de la utilización del suelo. Se considera al espacio urbano como un producto histórico de las prácticas económicas y sociales que sobre él se generan, llegándose así por Lipietz a la definición del concepto de División Económica y Social del Espacio, como consecuencia de la combinación de la División Técnica Económica y de la División Social del mismo (269) Estos últimos conceptos son fundamentales y volveremos más tarde sobre ellos, pero ahora es interesante señalar que estas corrientes neomarxistas parten en sus estudios de las ideas de Marx: autores como Alquier, Lojkine, Harvey, etc., han intentado adaptar los planteamientos de Marx sobre el suelo agrícola al suelo urbano

Así los neomarxistas, partiendo de los postulados de Marx sobre la renta agrícola han conseguido elaborar una teoría sobre la renta urbana. En ella la renta diferencial que venía dada por la fertilidad del suelo agrícola pasa a depender en el suelo urbano de las posibilidades de edificación y de accesibilidad, la renta absoluta vendría determinada por el pago que el inquilino realiza al propietario para tener derecho a una vivienda, y la renta del monopolio depende, al igual que para el suelo agrícola, de las condiciones de la oferta y la demanda

La renta es, por lo tanto, como señala García Ballesteros⁽²¹⁰⁾, "un simple pago a los propietarios que puede derivar de múltiples condiciones, pero las rentas también se crean dentro de un espacio y tiempo estructurados racionalmente". Hay que entender, por lo tanto, a la renta urbana, como indica Topalov, como una relación social claramente inmersa en el modo de producción global. En este sentido el concepto de División Económica y Social del Espacio juega en los neomarxistas un papel esencial.

En efecto, para ellos el espacio urbano está sometido a una división económica y social. Esta doble división no es más que la expresión misma de la sociedad, en un modo de producción capitalista, en el espacio. Esta expresión se caracteriza desde el punto de vista de la economía por la división técnica y económica del espacio y desde el punto de vista social también por la división social del mismo, que además es jerarquizada.

En este contexto, la renta diferencial es una exigencia de la propia formación social por cuanto es el mecanismo que logra que cada elemento de la sociedad ocupe el lugar que le corresponde en un espacio previamente dividido desde el punto de vista social y económico.

En este planteamiento el precio del suelo será diferente según el lugar que ocupe y el uso que se le asigne en la División Económica y Social del espacio. Es en definitiva la asignación de un uso, en la División Económica y Social del Espacio, lo que realmente engendra unas rentas diferenciales y determina así el precio que puede alcanzar el suelo.

En una palabra, es el uso el que determina el precio fundamentalmente. El precio viene determinado por su uso socialmente definido y privadamente realizado por el sector de la producción inmobiliaria. Evidentemente, este proceso de formación de los precios del suelo es muy diferente del señalado en las corrientes neoclásicas.

2.3 Los Factores del Suelo

A lo largo de las líneas anteriores se han puesto de manifiesto las diversas teorías sobre el valor del suelo urbano, desde los autores que podríamos denominar como clásicos hasta las corrientes neoclásicas y neomarxistas.

De su análisis se desprenden un conjunto de factores que realmente son los que determinan las variaciones en los precios y generan por lo tanto la diferenciación social del espacio urbano.

Ahora bien, antes de sintetizar esta pluralidad de factores es interesante hacer dos observaciones

En primer lugar, el hecho de que existan teorías tan diferentes para explicar la formación de los precios del suelo como pueden ser una teoría neoclásica y otra neomarxista no implica una separación de los factores actuantes. Al contrario, en ambos planteamientos teóricos se encuentran prácticamente los mismos factores, lo que varía, evidentemente es el significado que se otorga a los mismos en el proceso de formación de los precios del suelo.

En segundo lugar, uno de los errores más frecuentes ha sido la visión claramente limitada y separativa del tema. En efecto, una buena parte de las teorías reducen excesivamente el número de factores y además los analizan separadamente, como si actuasen en la realidad de esa manera. Granelle ha criticado precisamente esa postura, señalando que "la mayor parte de los factores están relacionados, lo que hace difícil todo análisis de determinación de los precios" (219), será la interacción de todos los factores, aunque sin olvidar que es evidente una jerarquización de los mismos, lo que determina el precio del suelo.

Derycke ha sintetizado toda esta pluralidad de factores en tres grupos: factores generales, factores de macrolocalización y factores de microlocalización (202)

2.3.1. Factores generales.

Estos factores explican las variaciones del precio del suelo en una ciudad a lo largo del tiempo. En este colectivo se reúnen factores tan importantes como el del propio tamaño de la ciudad, el ritmo de crecimiento urbano, la coyuntura económica general, o factores institucionales ligados al planeamiento, la fiscalidad, etc.

2.3.2. Factores de macrolocalización.

Son factores que explican las diferencias del precio de cada barrio con respecto al precio medio de la ciudad.

Engloban factores tales como la propia localización de cada barrio con respecto a otras zonas y al centro de la ciudad, su accesibilidad general ligada a la red de transportes existente y por supuesto todas las prescripciones que se deriven de los diferentes planes de urbanismo que afecten a la zona, desde las indicaciones del Plan General a los diferentes

Planes Parciales, expedientes de ordenación, etc.

2.3.3. Factores de microlocalización.

Explican las variaciones de los precios dentro de un mismo barrio, con lo que tienen una gran importancia para entender la diferenciación de los usos del suelo dentro del espacio urbano. Todos estos factores se podrían agrupar en cuatro grandes tipos:

- Factores físicos. Fundamentalmente se engloban en este grupo la superficie total de la parcela, su forma regular o irregular, su estudio material, y por supuesto su localización en relación con las condiciones físicas del suelo.

- Factores ligados a la accesibilidad local. Es decir, la situación de la parcela con respecto a los equipamientos, servicios e infraestructuras locales, así como su situación (mayor o menor proximidad) con respecto a la red de transportes existente; en una palabra, su accesibilidad, medida en distancia y tiempo, a los principales centros del barrio o del resto de la ciudad.

- Factores psicológicos. Estos factores determinan la elección o rechazo de una posible localización por razones de conveniencia personal y de prestigio social.

- Factores medio ambientales. La atracción que supone la instalación cerca de una zona verde, o un paraje con otros atractivos naturales como puede ser un emplazamiento de cornisa con buenas vistas, etc., o en sentido contrario la presencia de zonas desfavorables, cercanías de arroyos, hondonadas, presencia de cementerios, basureros, etc., tienen una incidencia bastante clara en la valoración económica del suelo.

En conjunto, todos estos factores contribuyen no sólo a la formación de los precios del suelo globales de una ciudad sino, y es lo que quizás más nos interesa desde el punto de vista geográfico, a la diferenciación espacial de los mismos, lo que va a tener una incidencia importante en la propia estructura interna de la ciudad.

3. Fuentes y Metodología.

A la hora de plantearse el estudio del tema de los precios del suelo surge rápidamente el problema de las fuentes. Una de las dificultades mayores del estudio radica precisamente en la existencia de una serie de fuentes que en conjunto son insuficientes y dispersas y

que, además, recogen unos precios del suelo bastante alejados de la realidad. Por si esto fuera poco la diferente metodología empleada en la elaboración de cada fuente trae como consecuencia que no exista una coincidencia en los datos, con lo que se dificulta considerablemente el posible cruce de información.

En cuanto a las fuentes posibles para realizar un estudio de los precios del suelo se puede señalar, como indican García Ballesteros y Redondo González (213) la semejanza con respecto al repertorio de fuentes que ha recopilado Granelle para Francia. En concreto, las principales fuentes a utilizar son las siguientes: el Registro de la Propiedad Urbana, las fichas de la Contribución Territorial Urbana del Catastro de Urbana y dentro del ámbito de las fuentes municipales (licencias, expedientes de expropiación, etc.) los Índices Municipales de Valores del Suelo o Arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos, conocido mas generalmente por el antiguo nombre de Impuesto de Plusvalia.

Ha sido esta última la fuente utilizada, ya que era prácticamente la única cuyos datos podían permitir la realización del esquema de trabajo previsto. En efecto, el análisis de la evolución temporal de los precios del suelo planteaba la necesidad de contar con una fuente que tuviera una regularidad y que además permitiera una fácil comparación entre los diversos sectores de la conurbación, y este era el caso de esta fuente cuyos datos, por otra parte, como señalan García Ballesteros y Redondo González, son los que más se aproximan a la realidad dentro del conjunto de fuentes existentes de carácter oficial (214)

Pero antes de comentar detenidamente esta fuente, y la metodología empleada en el estudio, creo que es interesante repasar brevemente las principales características del resto de las fuentes principales antes señaladas para mostrar así sus posibilidades, limitaciones y diferencias

La primera fuente a comentar es el Registro de la Propiedad. Su importancia como fuente básica para el estudio de la propiedad y las formas de producción de espacio ha sido puesta ya de manifiesto en varios trabajos (Olive 1974, Mas 1979), algunos incluso de reciente aparición (Mas R. 1986). Pero aquí nos interesan fundamentalmente sus posibilidades en el estudio del tema de los precios del suelo. En este sentido hay que señalar que en el Registro se recogen todos los documentos notariales presentados por el comprador al finalizar la operación. Sin embargo el problema de esta fuente es triple. En primer lugar, que los precios que se recogen en los diversos documentos (escrituras de compra-venta, créditos hipotecarios, contratos, etc.) no coinciden en la mayoría de los casos con el precio real con el que se cierra la correspondiente operación. Esto es así debido a que el precio registrado es el utilizado a efectos fiscales por lo que tiende a ser inferior al real. En

segundo lugar, no se diferencia entre el valor del suelo y el de la construcción, lo que supone una dificultad para su utilización, y por último por los propios inconvenientes del Registro, que impone una gran lentitud en la investigación debido al carácter puntual de la documentación, amén de otras dificultades (235)

La segunda fuente importante para el estudio de los precios del suelo son las *Fichas de la Contribución Territorial Urbana del Catastro de Urbana*.

La importancia de esta fuente para el estudio de la estructura y morfología urbana creo que queda fuera de toda duda y es buena prueba de ello su utilización como una de las fuentes para el estudio de esos temas en este mismo trabajo. Su análisis detallado como fuente en Geografía Urbana con sus posibilidades, sus limitaciones y la descripción detallada de sus características, precisamente se aborda en los respectivos capítulos dedicados a la propiedad y estructura urbana de esta Tesis Doctoral (236)

Sin embargo, creo interesante hacer una breve valoración sobre su importancia para el estudio de los precios del suelo.

El valor del suelo se elabora partiendo de un valor básico, deducido del que resulte del rendimiento óptimo, según las condiciones de uso y volumen permitido, y de los costes de las construcciones necesarias para conseguirlos. Este valor básico será el módulo de valor aplicable a todo el polígono y posteriormente es modificado por una serie de índices correctores referentes a datos tales como la superficie, el fondo, la forma irregular, y la topografía, y de índices que hacen referencia al valor de las calles que enmarcan la parcela catastrada. Con la aplicación de este conjunto de índices al valor base se obtiene el denominado valor de repercusión, que multiplicado por el número de metros cuadrados y plantas que pueden construirse, permite obtener el precio de solar por metro cuadrado.

El problema fundamental de esta fuente para estudiar los precios del suelo es triple.

En primer lugar el precio que refleja el Catastro es más bajo que el precio real como sucedía con el Registro de la Propiedad, aunque su cifra se aproxima más a la real que la que ofrece esta última fuente (237)

En segundo lugar hay que señalar que el Catastro no permite prácticamente un análisis riguroso de la evolución temporal de los precios del suelo, por cuanto en muchos casos la fecha de su realización es antigua y a pesar de los índices correctores aportados por Hacienda, aún sus cifras se encuentran alejadas de la realidad. Por otra parte en numerosos

ejemplos el Catastro no permite un estudio anterior a los años setenta por cuanto el primer catastro elaborado para muchos municipios data de finales de la década de los años sesenta

El caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes es un claro ejemplo de ello. El primer catastro de ambos núcleos data de 1970, con lo que el análisis de los precios del suelo por esta fuente antes de ese año resulta casi imposible

Por último, a pesar de los índices que se van aplicando año tras año a los valores catastrales, esta fuente dista mucho de ser una serie continua y homogénea como representa el Índice Municipal de Valores Unitarios del Suelo

La fuente utilizada, finalmente, como base para el análisis de la evolución temporal y distribución espacial de los precios del suelo ha sido el *Índice Municipal de Valores Unitarios del Suelo*. Este índice es elaborado por los Ayuntamientos y tiene una clara finalidad fiscal; se trata del denominado Impuesto de Plusvalía que se tiene que pagar por comprar o vender un solar o edificio al Ayuntamiento. Su utilización en el trabajo obedece fundamentalmente a dos razones: su regularidad temporal y su antigüedad, que permite conocer la evolución del precio del suelo trienio a trienio desde 1939 en el caso de Alcobendas y 1950 en el de San Sebastián de los Reyes, algo que con el Catastro no es posible por su mayor modernidad y su falta de regularidad, y por otro lado, como ya se ha señalado, porque su información es mucho más fiable, más cercana a la realidad.

Como ya se ha señalado, esta fuente la elabora el Ayuntamiento cada tres años y consta de un catálogo de valores unitarios tipo por metro cuadrado de terreno, asignados a los viales y clasificados por orden alfabético de los nombres de esos viales, o por polígonos de igual valor en los casos en que la clasificación por viales no haya sido posible

En esta fuente el precio del suelo se forma para cada terreno y cada calle de la siguiente manera: se parte de unos valores bases que se establecen en función de su situación y calificación urbanística. A estos valores base se les aplica un corrector según el aprovechamiento edificatorio del terreno; con ello se obtiene otro valor, denominado valor tipo. A este valor tipo se le aplica otro corrector que oscila entre un - 20% y un + 20%, según las circunstancias modificativas del valor, que concurren en el terreno, para obtener así el denominado valor corriente de venta. Esas circunstancias modificativas hacen referencia a factores tales como la antigüedad de la edificación, la antigüedad de la transmisión, el tipo de edificación, etc. El valor corriente de venta es, en definitiva, el que se asigna al terreno a efectos fiscales y municipales.

Desde el punto de vista metodológico el trabajo presenta dos partes claramente diferenciadas. En primer lugar se analizará la evolución temporal del precio del suelo, tanto de cada municipio en conjunto como de las diferentes zonas del mismo. Esto ya plantea una primera dificultad, ¿cómo hallar el precio medio por metro cuadrado del conjunto municipal, y de cada una de las zonas que la componen?

La solución ha consistido en sumar para las fechas consideradas el precio de las diferentes calles que aparecen en los índices, tanto a nivel municipal como para cada barrio, sector o zona considerada, y el sumando resultante ha sido dividido por el número de estas

Se trata de un método aproximativo, empleado en otros trabajos (239) tanto por el valor relativo de los índices, como por no tener en cuenta la superficie del suelo que corresponde a cada calle, pero que creemos resuelve de manera satisfactoria el problema y más teniendo en cuenta que, sobre todo a escala de barrio o zona, existe una fuerte homogeneidad en el abanico de los precios del suelo.

El segundo paso del trabajo se centrará ya más detalladamente en el análisis de la distribución espacial de los precios en el interior de ambos municipios, poniéndose de relieve las profundas diferencias espaciales existentes.

Uno de los problemas fundamentales que se planteó desde el principio del trabajo fue la necesidad de homogeneización temporal de los precios del suelo que aparecían en el Índice Municipal para así hacer comparables precios de periodos de tiempo muy distintos. Era necesario tener en cuenta la deflación de la moneda y por lo tanto resultaba imprescindible la transformación de los precios del suelo a pesetas constantes. Para ello el método utilizado fue la aplicación del sistema de índices de precios al consumo del Instituto Nacional de Estadística.

En concreto se ha utilizado la serie de Índices de Precios al Consumo realizada por el I.N.E. con base 100 en el año de 1976, aún vigente. Del conjunto del I.P.C. que elabora el Instituto Nacional de Estadística se ha aplicado el Índice de Precios al Consumo general de la ciudad de Madrid con base 100 en 1976.

A partir de la tabla anual del Índice de Precios al Consumo señalado, se ha realizado la transformación de todos los precios de cada una de las calles en todos los años considerados a precios reales o pesetas constantes mediante un mecanismo muy simple: se dividió el precio aparente o corriente, que es como se denomina el precio del suelo que aparece en los

Indices de Valores Municipales de los diferentes años por el índice de precios al consumo de ese año correspondiente y se le multiplicó por 100. Es decir una simple regla de tres que posibilitaba la deflación de toda la serie temporal de precios.

Evidentemente por este método la evolución de los precios puede presentar en algún momento una dinámica negativa al traducirse en pesetas constantes, dinámica que choca con el continuo crecimiento de los precios que se observa si no se produce su deflación. La causa estriba en la importancia que ha podido tener en algunos periodos la inflación, marcando un fuerte incremento del I.P.C., o en otras palabras el coste de la vida. Esta anomalía se ha producido sobre todo en la segunda mitad de los años setenta en plena crisis económica.

En este sentido los gráficos y curvas elaborados se han duplicado para así mostrar con un mayor nivel de detalle la evolución de los precios; se han realizado así curvas de evolución de precios no deflactados y deflactados.

Por último, la cartografía ha jugado un importante papel para mostrar claramente la distribución de los precios del suelo. La escala utilizada ha sido la 1:10 000 y la unidad espacial base ha sido la calle e incluso el tramo de calle para el ámbito de la conurbación.

4. La Evolución Temporal de los Precios del Suelo.

Para la realización del estudio se han utilizado los valores de los trienios especificados en el Índice Municipal de Valores de ambos municipios correspondientes al periodo 1955-1981. El periodo cubre plenamente todo el proceso de transformación sufrido por los dos municipios desde sus núcleos rurales a una gran conurbación al norte de Madrid.

Se ha señalado anteriormente que la causa fundamental del "salto metropolitano" acaecido en los años sesenta fueron los bajos precios del suelo existente en los municipios cercanos a Madrid. Esta afirmación se comprueba claramente si comparamos, por ejemplo, los precios del suelo de ambas zonas. En el periodo de 1966-68 mientras el precio medio del suelo en pesetas constantes ascendía a 4.762 en Madrid, oscilando entre las 1.500 y 2.000 pesetas en amplios sectores de la periferia (27) en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes sólo se alcanzaba las 210 pesetas por término medio, y eso que ya se habría comenzado un proceso de subida de precios desde 1960. Aún actualmente, aunque las diferencias se han reducido como consecuencia del crecimiento y revalorización de ambos municipios, existe una diferencia apreciable entre los dos municipios y la capital.

Otro hecho importante que ha tenido una incidencia en el proceso de crecimiento urbano de los dos municipios es la mayor valoración del suelo en San Sebastián de los Reyes en los años en los que se produce el "salto metropolitano". En 1960, por ejemplo, el precio medio en pesetas corrientes del metro cuadrado es de 35 pts/m² en San Sebastián de los Reyes y de 24 en Alcobendas. En pesetas constantes los valores son 135 y 92 pts/m² respectivamente. Pero más importante para este año es tener en cuenta el precio medio que tenía el terreno cercano a ambos núcleos, sujeto a la forma de producción del espacio urbano de las parcelaciones y que va a constituir el denominado "ensanche" de los años sesenta. En esta zona el precio medio en pesetas corrientes es de 42 pts/m² y 23 pts/m² en San Sebastián de los Reyes y Alcobendas; y en pesetas constantes de 163 pts/m² y 88 pts/m² respectivamente. Esta sobrevaloración del suelo en San Sebastián de los Reyes, aparte de la mayor distancia a Madrid, es un factor que explica el ritmo de crecimiento urbano de este municipio: un ritmo inferior y con un cierto retraso con respecto a Alcobendas.

Lo primero que destaca del análisis de la evolución de los precios del suelo es, sin duda, su vertiginoso ritmo ascendente. En sólo veinte años el precio medio en pesetas corrientes se ha multiplicado nada menos que por 168.5 y 105.7 en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. Un ritmo de crecimiento superior incluso al de la propia ciudad de Madrid, tanto en conjunto como de sus propios barrios periféricos, con un fuerte crecimiento en esos años (230)

Ahora bien, si tenemos en cuenta la depreciación de la moneda y por lo tanto utilizamos como indicador el precio en pesetas constantes, este crecimiento se reduce, aunque aún sigue representando una cifra apreciable. En concreto se multiplicaría por 21.7 y 13.5 respectivamente. Esta gran revalorización pone de manifiesto claramente la rentabilidad de la inversión en la compra de terrenos, pues un simple solar comprado en 1960, por el simple hecho de esperar su propietario su venta le generará grandes plusvalías.

Ahora bien, aunque la tendencia en la evolución de los precios es ascendente se pueden distinguir una serie de fases o etapas con diferentes ritmos de crecimiento de los precios.

Una primera gran etapa abarcaría prácticamente toda la década de los años sesenta, y se caracterizaría por el crecimiento continuo pero moderado de los precios. En efecto, de 1960 al trienio 1969-70-71 el precio del suelo se multiplicó por 8 y 3.8, y por 6.4 y 3.1, en pesetas corrientes y pesetas constantes para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, ritmo de crecimiento muy inferior al de periodos posteriores.

A lo largo de todo este periodo el ritmo de aumento es superior en Alcobendas, municipio que sufre un crecimiento demográfico y urbano mayor, debido entre otras razones y como ya se ha puesto de manifiesto, a la mayor proximidad a la capital y la existencia de unos precios más bajos que en San Sebastián de los Reyes. Por otra parte este periodo se puede subdividir en tres pequeñas etapas.

La primera etapa llegaría hasta 1965 y presenta el menor crecimiento de los precios; son unos años en los que se está prácticamente iniciando el "salto metropolitano", y aún la demanda de suelo es escasa.

De 1965 a 1968 se produce el mayor crecimiento de la década de los años sesenta; los precios se multiplican por 3,7 y 2,4 en pesetas corrientes y 2,9 y 1,9 en pesetas constantes, en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Es una etapa que coincide con unos años de acelerado crecimiento en Alcobendas, tanto por el aumento considerable del ritmo de construcción, como lo demuestra el elevado número de licencias concedidas en esos años, como demográfico. La fuerte demanda del suelo provoca ese aumento de los precios, por otra parte propiciado por el propio Plan General de ambos municipios, aprobado en 1968, que califica como zona urbana, con la consiguiente revalorización, una buena parte del suelo de ambos municipios.

Por último una tercera etapa iría de 1968 a 1971. En ella se produce una caída en el ritmo de incremento de los precios del suelo con respecto al trienio anterior. Así, de multiplicar por 3,7 el precio en pesetas corrientes, Alcobendas pasa a multiplicarlo sólo por 1,4, con valores aún inferiores en San Sebastián de los Reyes. La razón de esta desaceleración creo que hay que buscarla en que tras la aprobación del Plan General se genera un proceso claro de compra de suelo y retención en espera de su revalorización, lo que se producirá con suma rapidez ante la gran demanda de suelo existente, como demuestra el alza de los precios que se va a producir a partir del siguiente trienio.

Desde 1971 se entra en un segundo gran periodo en la evolución de los precios del suelo. Desde 1971 a 1981 el precio en pesetas corrientes se multiplica por 21 y 16 en Alcobendas y en San Sebastián de los Reyes; y por 5,5 y 4,3 en pesetas constantes respectivamente.

Ahora bien, este tremendo incremento que se produce en 10 años y que coincide con la etapa de mayor crecimiento demográfico de ambos municipios, no es homogéneo. La propia aparición en esta década de fenómenos externos a ambos municipios, generales a España, pero con clara incidencia en ellos, como puede ser la crisis económica y su

repercusión importante en el sector de la construcción, o la implantación del régimen democrático con la llegada al poder municipal de corporaciones elegidas democráticamente, en muchos casos de izquierdas, con lo que esto supone en una política municipal de suelo, van a imponer unas condiciones distintas que tendrán su reflejo en los precios del suelo.

Por todo ello la década de los años setenta no es un período homogéneo, pudiéndose distinguir una serie de etapas de características bien diferentes.

En primer lugar, destaca el fortísimo incremento de los precios del suelo, el más grande de todas las etapas, en el trienio 1972-74 con respecto al de 1969-71. Incremento que supuso multiplicar por 4,1 y 3,3 el precio de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes en pesetas corrientes; en pesetas constantes el precio se dispara de las 338 pts/m² y las 419 pts/m² a las 1.080 pts/m² de ambos municipios en el trienio 1972-74. El incremento es mayor en Alcobendas, al igual que lo es el ritmo de construcción y el aumento demográfico; además, por primera vez desde 1960, ese incremento trae como consecuencia que el precio medio del suelo prácticamente sea el mismo en ambos municipios. En estos años, hay que recordarlo, se produce el crecimiento demográfico más importante de Alcobendas, que llega a duplicar su población en sólo cinco años, ejecutándose, además, un buen número de Planes Parciales de grandes polígonos de viviendas sobre terrenos calificados como urbanos en el Plan General de 1968 y que habían quedado sin ocupar en un claro proceso de revalorización en los años anteriores. Su ocupación en estos momentos no solo provocará el aumento del precio del suelo de los mismos sino también, inmediatamente, el de las zonas próximas tanto en Alcobendas como en San Sebastián de los Reyes (29f)

A partir de 1974, se entra en una nueva etapa que llegaría hasta 1978 y que se caracteriza por tres hechos significativos:

a) A nivel global desde 1974 a 1978 ambos municipios continúan con un fuerte incremento de los precios del suelo. Así en pesetas corrientes Alcobendas multiplica su precio del suelo por 3,2 y en pesetas constantes por 1,7, haciéndolo por 3,8 y 1,6 respectivamente San Sebastián de los Reyes.

b) La fuerte incidencia de la inflación. En concreto el I.P.C. se dispara en estos años (ver fig. número 11-24), aumentando incluso a un ritmo mayor que los propios precios del suelo. La consecuencia de este alto I.P.C. va a mostrarse en las curvas elaboradas para los precios del suelo ya deflactados, es decir en pesetas constantes. Así en el trienio 1975-77 el precio medio en Alcobendas sufre sólo un pequeño aumento, disminuyendo en amplias zonas del municipio. Únicamente el fuerte crecimiento que se está produciendo en el

núcleo de La Moraleja y en las nuevas áreas residenciales situadas fuera del ensanche y ocupadas en estos años permite que no se produzca un descenso del precio medio del suelo en el municipio, cosa que sí sucede, a menor escala, en algunos barrios del ensanche y casco antiguo, y en San Sebastián de los Reyes, a escala municipal, en el trienio siguiente.

c) Se produce una evolución de los precios diferente en cada municipio. En concreto el periodo conoce dos pequeñas etapas caracterizadas por dos tipos de comportamiento de ambos municipios.

Del trienio 1972-73-74 al 1975-76-77 el precio del suelo en pesetas corrientes y constantes se multiplica por 2,6 y 1,5 en San Sebastián de los Reyes y por 1,7 y 1,09, respectivamente, en Alcobendas.

La explicación de esta diferencia hay que entenderla teniendo en cuenta el ritmo de crecimiento urbano de ambos municipios. Este es mucho más acelerado y concentrado temporalmente en Alcobendas, al igual que más antiguo.

A partir de 1974, el ritmo de la construcción desciende considerablemente en Alcobendas, mientras que en San Sebastián de los Reyes se encuentra en una etapa de fuerte crecimiento, como atestiguan el número de licencias concedidas y ejecutadas en esos años (382).

Además, el mayor crecimiento de este municipio se ve favorecido por dos hechos, en primer lugar la creciente escasez de suelo en Alcobendas, y en segundo lugar la existencia, por primera vez desde 1972-74, de unos precios del suelo más bajos o similares en San Sebastián de los Reyes. El caso es que la fuerte demanda de suelo encuentra más fácil respuesta en este último municipio, produciéndose un alza generalizada de los precios, mientras que en Alcobendas el ritmo de construcción se ralentiza y además se produce una retención del suelo que aún quedaba vacante.

Sin embargo, del trienio 1975-76-77 al 1978-79-80 se produce una evolución distinta. Los precios crecen a mucho menos ritmo en San Sebastián de los Reyes mientras que en Alcobendas se conoce un periodo alzista considerable.

El menor precio del suelo en este municipio, que va a aumentar la demanda, la escasez del suelo ya visible desde el trienio anterior y el interés de la corporación municipal de evitar las diferencias con respecto a San Sebastián de los Reyes para evitar especulaciones,

va a propiciar ese incremento. La consecuencia de esta doble evolución es que en 1978 prácticamente ambos municipios presentan precios medios del suelo muy semejantes.

A partir de 1978 se entra, por último, en una nueva etapa que se caracteriza por el menor ritmo de crecimiento de los precios. Por un lado el menor ritmo en la construcción y por otro la nueva política municipal, en manos de partidos políticos de izquierda, de control y limitación de los precios, permite una evolución en la que se intenta que desaparezcan para siempre las prácticas especulativas que han dominado hasta ese momento el mercado del suelo.

Ahora bien, después de analizar la evolución de los precios del suelo a nivel general de ambos municipios habría que descender de escala para constatar cuál ha sido la evolución de los precios del suelo en cada zona de ambos núcleos.

En la figura número III se ha recogido la evolución de los precios del suelo de las diferentes zonas de ambos municipios. Las conclusiones son las siguientes:

a) En líneas generales, ambos cascos antiguos y la mayoría de los barrios del ensanche de los dos municipios han seguido una evolución semejante a la del conjunto urbano, con la matización de que los periodos del débil crecimiento en los precios en pesetas constantes de los trienios 1975-76-77 y 1978-79-80 de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, presentan un descenso de los índices como consecuencia del alto I.P.C. existente.

b) Las nuevas áreas residenciales calificadas como tales en el Plan General de 1968 y ocupadas por grandes promociones de polígonos de vivienda, tienen una evolución diferente, por cuanto hasta 1972-74 el crecimiento es inferior al del resto de los dos municipios, y sin embargo a partir de este trienio sucede lo contrario, en claro contraste con los débiles aumentos o incluso descensos en pesetas constantes que se suceden en los trienios 1975-77 y 1978-80 en los dos municipios sucesivamente. Evidentemente, el diferente ritmo de construcción es el responsable de este hecho.

c) La evolución de los precios del suelo en el núcleo de La Moraleja es diferente del resto de Alcobendas. En efecto, la curva de los precios del suelo dibuja dos grandes etapas. La primera hasta 1972-74, caracterizada por el ritmo lento de incremento de los precios, y la segunda desde ese trienio a 1981, con un incremento fuerte y constante, al contrario que en el resto del municipio. Este incremento va íntimamente relacionado con el comienzo del crecimiento urbano en La Moraleja, al margen de las ya existentes urbanizaciones del

Encinar de los Reyes y Moraleja Centro. A partir de 1972 se ejecutan los principales planes parciales que amplían la antigua Moraleja, apareciendo así los núcleos de El Soto y La Moraleja Sur y Este. Este crecimiento que se manifiesta, por ejemplo, en el gran número de licencias de construcción concedidas estos años provoca una clara etapa alcista en los precios, que llegan a multiplicar en sólo siete años por 12 en pesetas corrientes o por 5 en pesetas constantes, en algunas zonas (23)

5. La distribución espacial de los precios del suelo.

Se ha analizado anteriormente la evolución general de los precios del suelo en ambos municipios, e incluso se ha adelantado la existencia, por debajo de esa evolución general, de dinámicas diferentes a la misma. A lo largo de este nuevo capítulo la finalidad del estudio no es otra que llevar a cabo un análisis espacial de los precios del suelo que pondrá de manifiesto las importantes diferencias existentes entre las diversas zonas de ambos municipios, como consecuencia de una serie de factores ya señalados en capítulos precedentes (accesibilidad, usos, infraestructura, factores ambientales, relación oferta-demanda, planeamiento, etc.). Este análisis permitirá, además, acercarnos a un mejor conocimiento de la estructura urbana de ambos municipios.

Para realizar el estudio se han elegido cuatro trienios del Índice Municipal de Valoración. El primero, 1958-59-60, marca el comienzo del crecimiento urbano. El segundo, 1969-70-71, representa el primer trienio tras la aprobación del Plan General de ambos municipios de 1968. El tercer trienio, 1972-73-74, constituye el periodo de mayor crecimiento de los precios del suelo, y por último el de 1981-82-83 es el índice más reciente en la fecha de realización de este trabajo.

La metodología empleada ha sido muy simple; se ha procedido a deflactar los precios en cada periodo para así tener una serie homogénea en pesetas constantes, y tras ello se han cartografiado los precios a escala de calle en un plano 1:10 000 que engloba el ámbito espacial de la conurbación.

El mapa numerado 1 refleja la distribución espacial de los precios para el trienio 1958-59-60. En él se observa en primer lugar ese hecho ya mencionado anteriormente de la mayor valoración en conjunto del suelo en San Sebastián de los Reyes, lo que en cierta medida va a provocar un retraso y un menor ritmo de crecimiento urbano en este municipio con respecto a Alcobendas.

Hay que señalar que en esta fecha se producía en ambos municipios en cuanto a los precios del suelo una distribución claramente heterogénea, con diferencias significativas entre las diversas zonas de ambos núcleos.

En este sentido el abanico de precios se situaba en Alcobendas entre las 77 pts/m² y las 178 pts/m² en pesetas constantes, mientras que en San Sebastián de los Reyes oscilaba entre las 135 y 193 pts/m², aunque también existían dos pequeñas zonas con un precio de 77 pts/m² (284)

En cuanto a la distribución espacial hay un factor de singular importancia, la influencia de la accesibilidad de las principales vías de comunicación, por cuanto precisamente los precios más altos se sitúan en ellas o en las calles que ponen en comunicación esas principales arterias con el conjunto de barrios de ambos municipios (Fig. número 11-2)

En este sentido, en Alcobendas aparecen los precios más elevados a lo largo de la antigua carretera de Francia (calles de la Libertad y Viuda de Aldama), y en las plazas de la Iglesia y del Pueblo, ambas atravesadas por ese gran eje de comunicación

Por debajo de esta calle se sitúan otros dos ejes importantes de comunicación perpendiculares al anterior. En primer lugar, la carretera de Alcobendas a Colmenar Viejo, eje de expansión del municipio hacia el NW, representada por las calles de la Constitución y Picasso; y en segundo lugar la calle del Capitán Francisco Sánchez, cuya continuación era el camino de Alcobendas a Barajas que unía el núcleo urbano con el Monte de la Moraleja.

A partir de estas calles los valores descienden claramente, aunque mostrando unas diferencias espaciales de singular importancia, ya que van a condicionar la localización del crecimiento urbano en esos años. Estas diferencias espaciales son las siguientes:

1. Se produce una segregación en cuanto a los precios del suelo bastante clara en el interior del antiguo casco urbano de Alcobendas. Los precios más elevados se sitúan aparte de en la carretera de Francia, en el NW del casco, a lo largo de las calles Constitución y Picasso.

Al sur de la carretera de Francia el casco se divide en dos zonas de distinta valoración: la más meridional, desde la calle del Capitán Francisco Sánchez a la antigua carretera de Francia con una buena red de calles, antiguos caminos rurales, que facilitan la comunicación con la carretera antigua de Francia y la plaza del Pueblo, con precios más

elevados; y la septentrional, la peor comunicada y mas distante, ademas, de Madrid, y con una topografia desfavorable al existir una fuerte pendiente; esta zona presenta los precios más bajos del suelo y ha sido por su escasa centralidad la menos renovada del casco.

2. En cuanto a la valoración de las distintas zonas que componen el Ensanche, los precios más bajos vienen a coincidir claramente con las zonas donde se está o se va a producir en esos años el crecimiento urbano. Así los precios más bajos se sitúan en los terrenos comprendidos entre la antigua carretera de Francia y la nueva variante de la misma.

La conjunción de factores como mayor distancia a Madrid, dificultad de urbanización por excesiva pendiente, presencia del "arroyo entre dos lugares", no urbanizado ni canalizado, y sobre todo la concepcion de la nueva variante mas que como una calle o via de comunicación del municipio, como eje de circunvalación rápida al margen del mismo, constituyendo una verdadera barrera a su expansión hacia el oeste, pueden explicar este hecho.

Por encima de los precios de esta zona se situaba el área del ensanche comprendida entre el camino de La Zaporra y el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes. De todas formas esta zona por su bajo precio fue también rápidamente ocupada desde finales de los años cincuenta.

Por último las zonas del ensanche más valoradas son en primer lugar la NW, situada al sur de la recientemente construida calle del Marqués de Valdivia, hasta el aún no urbanizado arroyo de las Charcas; y en segundo lugar, a una menor escala, el pequeño barrio surgido en el paraje de las "Eras", al sur de la antigua carretera de Francia y hasta el arroyo de las Charcas, donde la influencia favorable de la proximidad del citado eje de comunicación quedaba contrarrestado por los graves problemas que presentaba la urbanización de la zona por dos razones físicas: la presencia del arroyo de las Charcas y la exagerada pendiente del terreno.

En San Sebastián de los Reyes, a semejanza de Alcobendas, también los principales ejes de comunicación tienen los mayores precios del suelo: la carretera antigua a Francia y el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes (calle del Pilar), pero a diferencia de Alcobendas se produce una mayor homogeneidad en los precios, ya que buena parte de las calles perpendiculares a estos dos ejes tienen el mismo precio. Sólo las calles radiales o paralelas descienden en su valoración. Esta homogeneidad falta sin embargo en los terrenos que constituyen el ensanche del municipio.

En este ámbito espacial son precisamente las zonas o barrios del ensanche situados a lo largo de la antigua carretera de Francia, hacia Alcobendas o hacia el norte, los de mayores precios. En concreto la zona situada entre el casco antiguo y el límite con Alcobendas, teniendo como eje la antigua carretera de Francia y como límite oeste y este a la nueva variante de dicha carretera de Francia y el antiguo camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, es la que presenta los mayores precios y será la zona donde se producirá un gran número de retenciones de suelo en una práctica claramente especulativa en espera de la segunda revalorización (255)

En contraste, las zonas más baratas del ensanche, al contrario que en Alcobendas, se van a situar hacia el NW a ambos lados del camino del Medio (calle de San Onofre), y en un pequeño sector apoyado con el límite municipal de Alcobendas, al oeste del camino que une ambos municipios, sector surgido con una escasez manifiesta de infraestructuras y servicios, lejos del núcleo urbano y en unas condiciones que se asemejan bastante a las de la urbanización marginal. Será precisamente en estas dos zonas desde donde se centrará en estos años el principal crecimiento urbano de San Sebastián de los Reyes.

Por último, en ambos municipios los precios más bajos del suelo se encuentran en los barrios de "urbanización marginal" que comienzan a surgir en estos años, sobre terrenos rústicos de bajo precio por su mayor distancia a ambos núcleos y por su desfavorable localización física, en hondonadas como en El Praderon, o con el obstáculo de la nueva carretera nacional N-I como en La Hoya. La consecuencia directa de estos asentamientos va a ser la revalorización del suelo situado entre ellos y ambos núcleos urbanos en expansión, terrenos que obtendrán su calificación como urbanos en el Plan General de 1968.

En el mapa número III-2, se refleja la valoración del suelo para el trienio 1969-70-71. Los hechos más destacables son los siguientes:

1. Se produce un aumento de los precios en todos los sectores de ambos núcleos urbanos, aumento que es superior en términos generales en Alcobendas, con lo que por primera vez en algunas zonas de similares características va a suprimirse esa sobrevaloración de San Sebastián de los Reyes. Este es un hecho importante por cuanto va a favorecer un mayor ritmo de crecimiento urbano en este último municipio.

2. La accesibilidad se sigue manteniendo como uno de los factores fundamentales para entender el abanico de precios del suelo. Continúan teniendo la máxima valoración los terrenos situados a lo largo de los principales ejes de comunicación.

3. El casco de San Sebastián de los Reyes sigue teniendo una valoración superior y lo que es más importante, engloba en esos precios elevados a un mayor número de calles que en Alcobendas. Esto va a incidir en una menor renovación del mismo.

4. El rápido crecimiento de los años anteriores provoca una revalorización grande del casco de Alcobendas y de amplios sectores del Ensanche, con mención especial para los sectores meridional y NW.

5. El crecimiento a saltos provoca la revalorización de los terrenos situados en Alcobendas, entre el barrio marginal de La Zaporra y el núcleo urbano.

6. Las zonas con menores precios del suelo continúan siendo los barrios de urbanización marginal en ambos municipios.

En el mapa número III-3 se representan los precios para el trienio 1972-73-74. Este trienio representa con respecto a los anteriores el período de mayor crecimiento de los precios ya que en pesetas constantes Alcobendas multiplica por 3 sus precios, mientras que San Sebastián de los Reyes lo hace por 2,5.

Ahora bien este crecimiento no es homogéneo para las distintas zonas de ambos municipios y así en vez de reducirse, el abanico de precios se amplía puesto que la diferencia entre los precios más altos, 2.200 pts/m², y los más bajos, 345 pts/m², crece considerablemente con respecto al trienio anterior.

Por otra parte el crecimiento de los precios es mucho mayor en Alcobendas, lo que va a tener consecuencias importantes. Fruto de ello en este trienio, por primera vez, el precio del suelo en Alcobendas, sobre todo en el antiguo casco urbano y en el ensanche, es superior al de San Sebastián de los Reyes. A partir de este momento en el ámbito de estas dos zonas el crecimiento urbano cambiará por completo con respecto a trienios anteriores. Si en éstos la menor distancia a Madrid y la valoración más baja del suelo posibilitó un crecimiento anterior y más acelerado que en San Sebastián de los Reyes, a partir de ahora va a suceder lo contrario. La fuerte revalorización del suelo, tras un acelerado proceso de renovación y parcelación de nuevas fincas y la propia escasez del mismo en el ámbito del ensanche, va a ralentizar el ritmo de crecimiento urbano en el casco y ensanche de Alcobendas, mientras que en ese mismo ámbito espacial el proceso de renovación y edificación se acelera en San Sebastián de los Reyes (236)

La diferencia entre estos dos ámbitos espaciales en ambos municipios es evidente.

como se pone de manifiesto en el mapa numero

Mientras que en el casco antiguo de Alcobendas aparecen con el precio máximo de 2.200 pts./m², no solo la antigua carretera de Francia sino también los otros ejes de expansión hacia el N.W. (calle Constitución y Marques de la Valdavia) y el conjunto de calles que representaban el comienzo de los antiguos caminos rurales que unían el casco con San Sebastián de los Reyes (calle del Pilar) o La Moraleja (calle de la Paz, Capitán Francisco Sánchez), calles que ahora tenían un papel clave como distribuidoras a partir del eje principal de la antigua carretera de Francia, en el caso de San Sebastián de los Reyes ninguna calle, ni siquiera la carretera de Francia, alcanzaba ese precio de las 2.200 pts./m². En este municipio, únicamente este último eje alcanzaba con la Plaza del Pueblo las 2.000 pts./m², al mismo nivel que un buen número de calles del casco de Alcobendas.

Pero en el ensanche prácticamente sucedía lo mismo. Los precios eran superiores en la mayoría de los barrios del ensanche de Alcobendas. Sólo el sector situado a ambos lados de la antigua carretera de Francia, hacia el sur, en dirección a Alcobendas, tenía en San Sebastián de los Reyes un precio comparable e incluso superior a los reinantes en el ensanche de Alcobendas, y ello debido a las especiales características de esta zona. En efecto, se trata de la zona más próxima a Madrid y Alcobendas, bien comunicada y revalorizada tras la apertura de la avenida de España sobre el lecho del antiguo arroyo de separación de ambos términos municipales.

El resto de los barrios del ensanche tenían una valoración inferior, entre 1.000 y 1.400 pts./m², sólo comparable en Alcobendas con los sectores más alejados del ensanche NW a lo largo del arroyo de las Charcas, aun sin urbanizar.

Fuera del ensanche los precios descendían claramente en ambos municipios. Los precios más bajos se siguen situando en los barrios de urbanización marginal, mientras que comienza la construcción de los grandes polígonos de viviendas en los terrenos situados entre ellos y los ensanches, sobre todo en Alcobendas, produciéndose un alza generalizada en los precios del suelo con respecto al trienio anterior, hasta alcanzar valores en torno a los 1.000 pts./m², aún lejos de los precios del casco antiguo y el ensanche, con la excepción del sector comprendido entre los ejes de la calle de la Constitución y el paseo del Marqués de la Valdavia, donde la accesibilidad es máxima y se alcanzan precios muy superiores (1.800pts/m²).

Por último en el mapa numero III-4 se refleja la distribución espacial más reciente de los precios del suelo. Del análisis se pueden obtener las conclusiones siguientes:

a) Tanto a escala de barrio o zona como de calles se produce una reducción en el abanico de precios

Por un lado la mayor atención de ambos ayuntamientos a los barrios de urbanización marginal, llevando a cabo operaciones de remodelación, obras de urbanización y construcción de infraestructuras y servicios, a las que se añade su creciente centralidad tras los años de fuerte crecimiento urbano, provoca en la segunda mitad de la década de los años setenta una corriente alcista de los precios.

Por otro lado los nuevos ayuntamientos democráticos inician una política de control y contención de los precios que afecta sobre todo a los sectores más revalorizados de ambos municipios.

La consecuencia es, por lo tanto, la reducción del abanico de precios, aunque esto no es óbice para señalar que siguen existiendo importantes diferencias espaciales en su distribución

b) A escala de zonas quizás lo más importante sea el cambio que se produce en la jerarquización de las mismas.

En efecto, en los trienios anteriores los precios más altos se situaban claramente en ambos cascos antiguos seguidos por los diversos barrios de los dos ensanches y, a mayor distancia, las nuevas áreas residenciales planificadas en el Plan General de 1968 y los barrios de urbanización marginal.

En el trienio 1981-82-83 como consecuencia de todo el proceso de crecimiento urbano el esquema ya no es tan simple.

Ambos cascos antiguos siguen teniendo precios elevados, pero ya el ensanche y las nuevas áreas residenciales exteriores al mismo, presentan una valoración semejante e incluso, en algunos casos, superior.

Así, en Alcobendas por encima del precio del casco antiguo se sitúan tres zonas del ensanche, las más favorecidas en la corriente alcista de los precios, por cuanto estaban situadas junto a los dos ejes principales de comunicación. Se trata del sector situado entre el casco antiguo y el límite municipal de San Sebastián de los Reyes, vertebrado por la antigua carretera de Francia y muy revalorizado tras la apertura de la actual avenida de España que enlaza con la carretera nacional N-1(153). La segunda zona está formada por el ensanche

meridional de Alcobendas, entre la antigua carretera de Francia, hoy calle de la Libertad, y el arroyo de las Charcas, actualmente paseo de la Chopera, cuya apertura supuso la eliminación del principal obstáculo para el crecimiento urbano en dirección a la zona industrial. Esta apertura supuso un aumento de la centralidad de este sector y una revalorización importante que se refleja en el incremento de los precios del suelo (233).

Por último la tercera zona del ensanche con precios más elevados que el casco antiguo es la comprendida entre la calle de la Constitución y el paseo del Marqués de la Valdavia, los principales ejes de comunicación del municipio hacia el NW (234).

Así mismo en la zona de las nuevas áreas residencial mejor comunicadas o más cercanas al ensanche también aparecen urbanizaciones con precios del suelo superiores al casco antiguo. Es el caso de la urbanización Buenos Aires, la construida por URCONSA, etc., apoyadas en la prolongación de la calle de la Constitución (235).

En San Sebastián de los Reyes sucede un hecho similar por cuanto existen dos sectores del ensanche con precios superiores al casco antiguo. Estos dos sectores son los formados a lo largo de la antigua carretera de Francia, actualmente calle Real, hacia el norte, en dirección al antiguo cementerio, y hacia el sur, hasta el límite municipal de Alcobendas, sectores que junto a la manzana desarrollada por el Plan Parcial Maldonado en las nuevas áreas residenciales, estuvieron, en parte, sin ocupar hasta bien entrada la década de los años setenta, en un claro proceso de retención y revalorización del suelo.

c) En cuanto a la valoración por calles se sigue manteniendo el esquema de trienios anteriores, en el sentido de que los precios más elevados se sitúan en los principales ejes de comunicación: la antigua carretera de Francia en ambos municipios, junto a las respectivas plazas del Pueblo y de la Iglesia, a las que se añaden en Alcobendas los ejes de la calle de la Constitución y el paseo del Marqués de la Valdavia, y en San Sebastián de los Reyes las calles Mayor, Pilar, San Onofre, y María Santos Colmenar, calles que venían a coincidir con antiguos caminos rurales en su prolongación en el interior del casco antiguo.

Pero la novedad más importante es el precio elevado que adquieren las nuevas avenidas y calles urbanizadas en la segunda mitad de los años setenta.

En concreto se trata de las calles de Mariano Sebastián Izuel y el Paseo de la Chopera en Alcobendas y las avenidas de los Reyes Católicos, Sierra y Colmenar Viejo en San Sebastián de los Reyes, a las que se añade la avenida de España, compartida por ambos municipios.

Estas calles se diferencian del resto por su mayor anchura, lo que es un hecho importante por cuanto según las ordenanzas municipales el índice de edificabilidad, el número de plantas, etc., está íntimamente relacionado con la anchura de las calles, y ello se refleja, evidentemente, en una mayor valoración económica del suelo. Pero además estas avenidas constituyen en la actualidad los principales ejes del crecimiento urbano y de comunicación en la conurbación formada por los dos núcleos urbanos, lo que también tiene una incidencia clara en el precio del suelo.

En concreto en Alcobendas destaca el caso del Paseo de la Chopera. Este eje viario se creó a mediados de la década de los años setenta sobre el antiguo arroyo de las Charcas, que hasta el momento representaba el límite meridional del ensanche de Alcobendas. La apertura de este eje va a tener dos consecuencias. En primer lugar va a posibilitar la ocupación de las fincas rústicas situadas entre el citado arroyo y el de Valdelaparra, límite del polígono industrial, terrenos que fueron calificados como urbanos en el Plan General de 1968. En segundo lugar provoca la revalorización inmediata del ensanche meridional de Alcobendas al aumentar su centralidad y accesibilidad.

En San Sebastián de los Reyes los casos de las avenidas de Colmenar Viejo, Reyes Católicos y Sierra son igualmente esclarecedores. La apertura de la avenida de Colmenar Viejo supuso el comienzo de la ocupación de la zona más revalorizada del ensanche meridional del municipio: los terrenos situados entre la calle Real, el antiguo camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, Alcobendas y la avenida de Colmenar Viejo, además de la construcción de la manzana Maldonado, una antigua finca que había permanecido vacante entre el ensanche y el barrio marginal de La Zaporra.

En cuanto a las avenidas de los Reyes Católicos y de la Sierra, su papel fundamental estriba en que constituyen los dos grandes ejes en los que se han apoyado la mayoría de los grandes polígonos de viviendas consruídos al NW del núcleo urbano en la segunda mitad de los años setenta. Además la urbanización y apertura de estas avenidas también sirvió para revalorizar aquellas zonas del ensanche que enmarcaban al aumentar la accesibilidad de las mismas.

Por último una de las calles de precio más elevado es la avenida de España. Esta calle ocupa en una buena parte de su recorrido el antiguo cauce del arroyo que servía de separación de ambos núcleos urbanos. Su urbanización va a tener dos consecuencias. Por un lado la comunicación directa con la carretera nacional N-I de las nuevas áreas residenciales de los dos municipios, hecho esencial si se tiene en cuenta que un alto porcentaje de los habitantes de esta áreas trabajan en la Capital; y en segundo lugar la

revalorización de una zona ya de por sí con altos precios, que se corresponde con los ensanches norte y sur de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, vertebrados por el eje de la antigua carretera de Francia.

Al margen de la conurbación el núcleo de La Moraleja presenta también diferencias importantes en el abanico de los precios del suelo.

Los precios más bajos se sitúan en el sector más antiguo de La Moraleja, la denominada Moraleja Centro, con un precio de 623 pts/m² en pesetas constantes. El tamaño considerable de las parcelas y la escasa edificabilidad permitida son factores que pueden explicar este hecho. Por el contrario los precios más elevados de La Moraleja se sitúan en las zonas de ampliación del núcleo originario. En este sentido La Moraleja Sur y Este presentan un precio de 1.451 y 1.435 pts/m² respectivamente en pesetas constantes, mientras que los precios más altos se localizan en el Soto de la Moraleja donde se alcanza un precio medio de 2.029 pts/m². La existencia en esta zona de una ordenanza municipal que autoriza la edificación en altura de bloques de hasta cuatro plantas y de urbanizaciones de chalets adosados, con el correspondiente aumento del índice de edificabilidad en ambos casos, es la causa fundamental del elevado precio de esta zona.

Por último en los polígonos industriales la diferencia espacial fundamental en la distribución de los precios del suelo se centra en la mayor o menor distancia a la carretera nacional N-I en San Sebastián de los Reyes o a la carretera antigua de Francia, actual carretera de Fuencarral, en Alcobendas. Los precios más elevados se encuentran en las zonas situadas a una distancia inferior a los 100 y 200 metros de estos ejes fundamentales de comunicación (●).

Cuadro número 56 . Evolución precios del suelo sin deflactor. Pesetas corrientes.

	<u>Trienios</u>						
	<u>1955-60</u>	<u>1963-65</u>	<u>1966-68</u>	<u>1969-71</u>	<u>1972-74</u>	<u>1975-77</u>	<u>1978-80</u>
<i>a) Precio general medio</i>							
Alcobendas	24	35	131	194	754	1 465	3 671
S. Sebastián Reyes	35	75	153	227	754	2 079	3 470
<i>b) Precio por zonas</i>							
1. Casco antiguo.							
Alcobendas	27	38	119	201	1 372	1 775	4 468
S. Sebastián Reyes	46	93	230	276	1 310	3 294	4 996
2. Ensanche.							
Alcobendas	23	36	120	212	1 092	1 606	4 121
S. Sebastián Reyes	42	54	206	242	1 102	3 167	4 519
3. Nuevas zonas residenciales.							
Alcobendas NW	24	33	152	203	964	1 547	4 392
Alcobendas Sur	21	30	152	153	708	1 235	3 565
S. Sebastián Reyes NW	20	40	80	150	262	2 000	2 800
Manzana Maldonado	49	96	241	259	1 304	3 916	5 550
4. Urbanización marginal.							
Alcobendas	19	29	123	134	251	697	2 264
S. Sebastián Reyes	23	45	106	160	468	539	2 400
5. La Moraleja.							
El Encinar de los Reyes	20	29	130	135	300	800	2 000
Moraleja Centro	20	29	130	135	350	800	1 200
Moraleja Sur	20	29	130	135	350	1 200	2 500
Moraleja Norte	20	29	130	135	350	1 500	3 500
Moraleja Este	20	29	130	135	450	1 500	2 564
Soto de la Moraleja A	20	29	130	135	450	1 500	3 500
Soto de la Moraleja B	20	29	130	135	450	1 500	2 500
6. Fuente el Fresno	40	80	160	220	400	1 000	1 400
7. Ciudadcampo	40	80	160	200	350	800	1 120

Fuente: Índice Municipal de Valores del Suelo

Cuadro número III 57. Evolución precios del suelo deflactado. Pesetas Constantes.

	Trienios							
	1955-60	1963-65	1966-68	1969-71	1972-74	1975-77	1978-80	1981-83
<i>a) Precio General Medio</i>								
Alcobendas	92	98	239	358	1 077	1 180	1 941	2 001
S. Sebastián Reyes	135	209	404	419	1 017	1 665	1 741	1 531
<i>b) Precios por zonas.</i>								
1. Casco antiguo.								
Alcobendas	104	106	262	371	1 556	1 424	2 241	2 329
S. Sebastián Reyes	177	260	505	509	1 800	2 643	2 506	2 619
2. Ensanche.								
Alcobendas	88	100	265	391	1 501	1 258	2 067	2 228
S. Sebastián Reyes	162	234	455	466	1 514	2 541	2 417	2 439
3. Nuevas zonas residenciales.								
Alcobendas NW	92	93	335	374	1 187	1 241	2 198	2 396
Alcobendas Sur	92	85	335	337	973	992	1 755	1 932
S. Sebastián Reyes NW	77	111	176	276	360	1 605	1 404	1 788
Manzana Maldonado	189	268	539	533	1 792	3 142	2 784	2 977
4. Urbanización marginal.								
Alcobendas	73	81	271	247	345	559	1 135	1 038
S. Sebastián Reyes	88	134	234	295	643	1 235	1 228	1 295
5. La Moraleja.								
El Encinar de los Reyes	77	81	287	249	481	641	1 003	1 135
Moraleja Centro	77	81	287	249	481	641	602	623
Moraleja Sur	77	81	287	249	481	963	1 254	1 435
Moraleja Norte	77	81	287	249	481	1 203	1 756	2 029
Moraleja Este	77	81	287	249	481	1 203	1 257	1 451
Soto de la Moraleja A	77	81	287	249	618	1 203	1 756	2 029
Soto de la Moraleja B	77	81	287	249	618	1 203	1 254	1 435
6. Fuente el Fresno								
154	223	353	369	549	802	702	797	
7. Ciudadcampo								
154	223	353	406	451	642	561	637	

Fuente: Índice Municipal de Valores del Suelo

Cuadro número 1158 Evolución precios del suelo Nuevas Areas Residenciales. Deflactados.

	Trigénios							
	<u>1958-60</u>	<u>1961-65</u>	<u>1966-69</u>	<u>1969-71</u>	<u>1972-74</u>	<u>1975-77</u>	<u>1978-80</u>	<u>1981-83</u>
<i>a) Alcobendas</i>								
Alcobendas NW.								
Urbanizaciones								
Manzana Concilio	30	35	313	361	1 129	1 390	2 017	2 414
Buenos Aires	96	98	313	344	553	951	1 551	2 509
Valdepalitos	96	98	318	332	967	1 082	1 916	2 342
	96	98	318	410	1 004	1 552	1 551	2 314
Beyre-Alcobensa	96	98	313	332	962	1 233	2 007	2 301
Conjunto Avenida	96	95	313	332	687	501	1 305	1 979
Alcobendas Sur.								
Estrella Polar	96	98	313	352	1 374	1 123	1 505	1 911
Chalets Jopsa	96	98	313	319	553	721	1 479	1 506
Urb. Galicia	96	98	318	353	1 115	1 174	1 646	1 942
Telefonica-Fosforera	96	98	313	320	549	954	1 693	2 167
<i>b) S. Sebastian de los Reyes.</i>								
Urbanización Las Lomas	77	111	176	276	360	1 605	1 404	1 733
Area Residencial Castilla	77	111	176	276	360	1 605	1 404	1 756
Parque S. Sebastian	77	111	176	276	360	1 605	1 404	1 788
Manzana Maldonado	189	266	539	533	1 792	3 142	2 784	2 977

Fuente: Indice Municipal de Valores del Suelo.

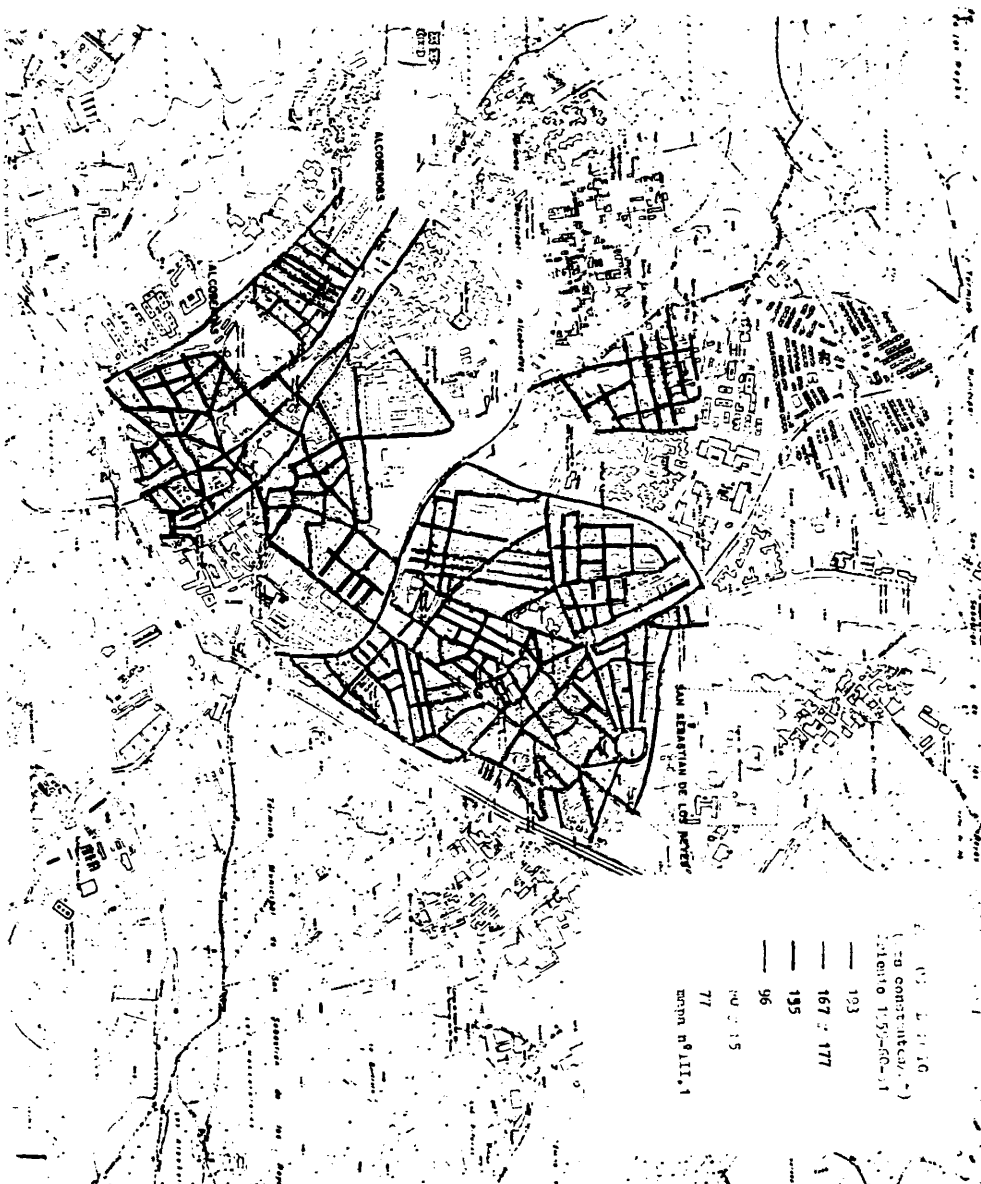
Cuadro número 1159 . Evolución precios del suelo sectores del Ensanche deflactados.

	<u>Tiempos</u>							
	<u>1953-60</u>	<u>1961-65</u>	<u>1966-68</u>	<u>1969-71</u>	<u>1972-74</u>	<u>1975-77</u>	<u>1978-80</u>	<u>1981-83</u>
<i>a) Alcobendas.</i>								
Ensanche Sur	79	81	227	408	1 963	1 491	2 040	2 395
Ensanche Norte	102	109	249	327	1 738	1 392	1 964	2 355
Ensanche NW								
a)	95	99	314	364	1 263	1 104	1 637	2 049
b)	85	86	236	461	687	999	1 540	2 057
c)	96	98	338	410	1 804	1 552	1 946	2 338

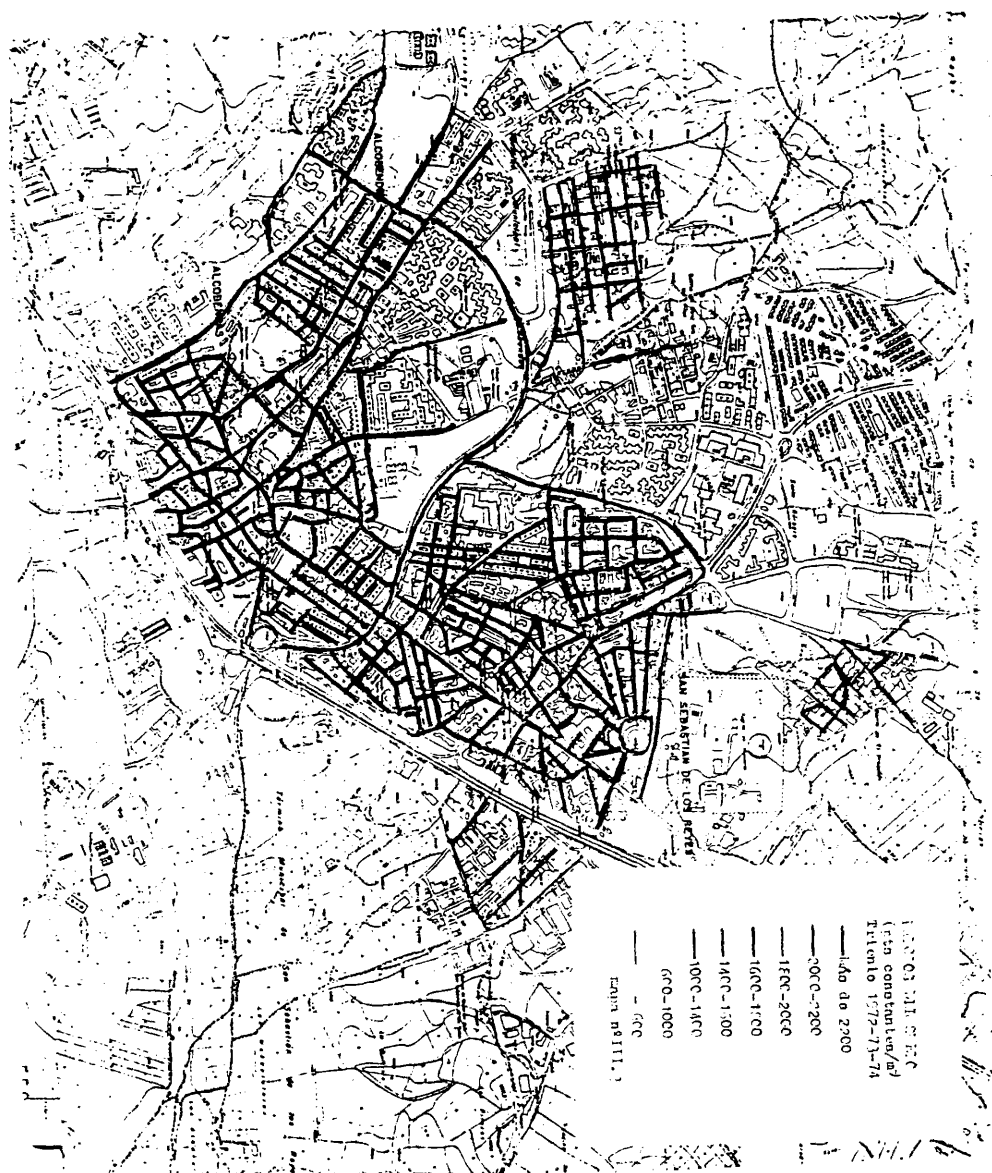
b) S. Sebastián de los Reyes

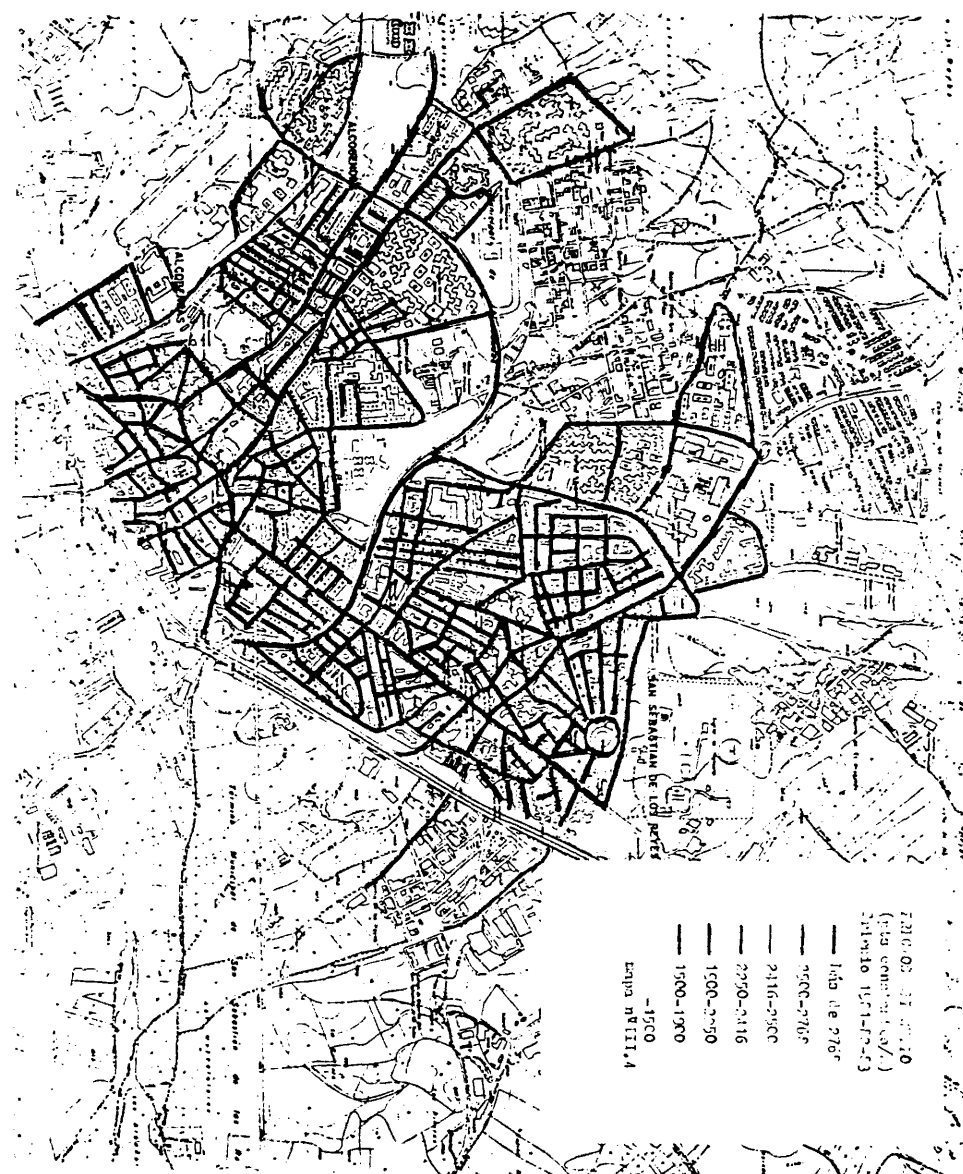
Ensanche NW								
a)	155	237	455	447	1 566	2 519	2 206	2 433
b)	140	210	359	392	1 307	2 378	2 059	2 378
c)	135	198	371	368	1 105	2 332	2 042	2 226
Ensanche Sur								
a)	152	252	482	483	1 693	2 565	2 509	2 775
b)	186	268	526	527	1 786	2 565	2 247	2 475
Ensanche NE	176	246	473	473	1 638	2 619	2 117	2 365

Fuente: Índice Municipal de Valores.









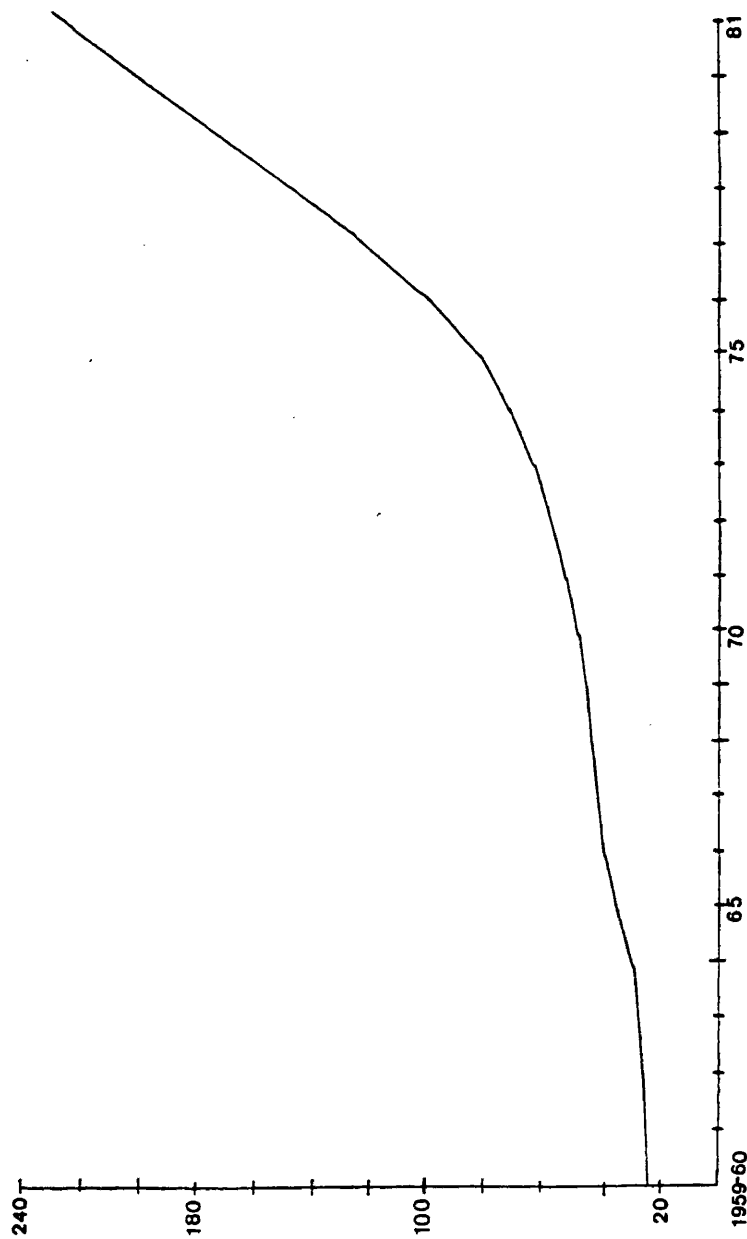


Fig. n III.44 IPC 1960-81

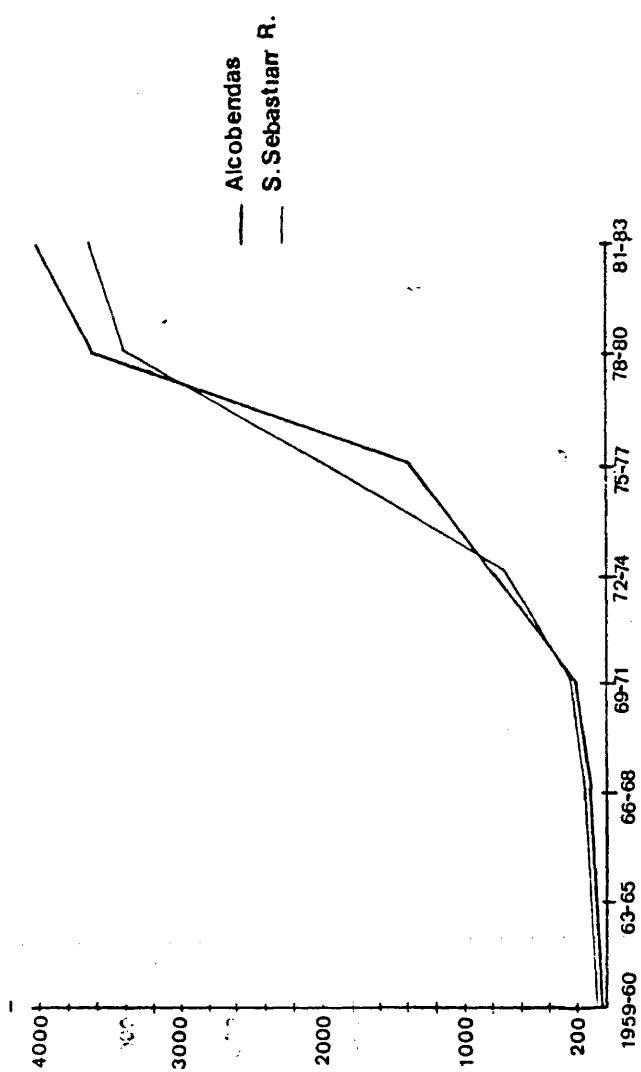


Fig.n III. 45 Precio suelo pts corrientes

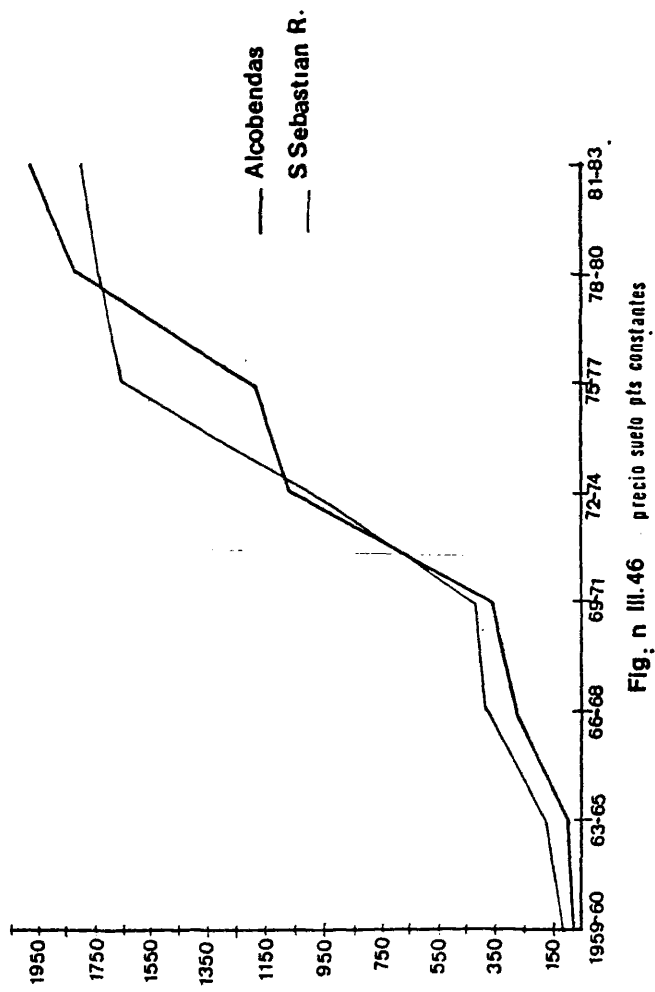


Fig. n III.46 precio suelo pts constantes

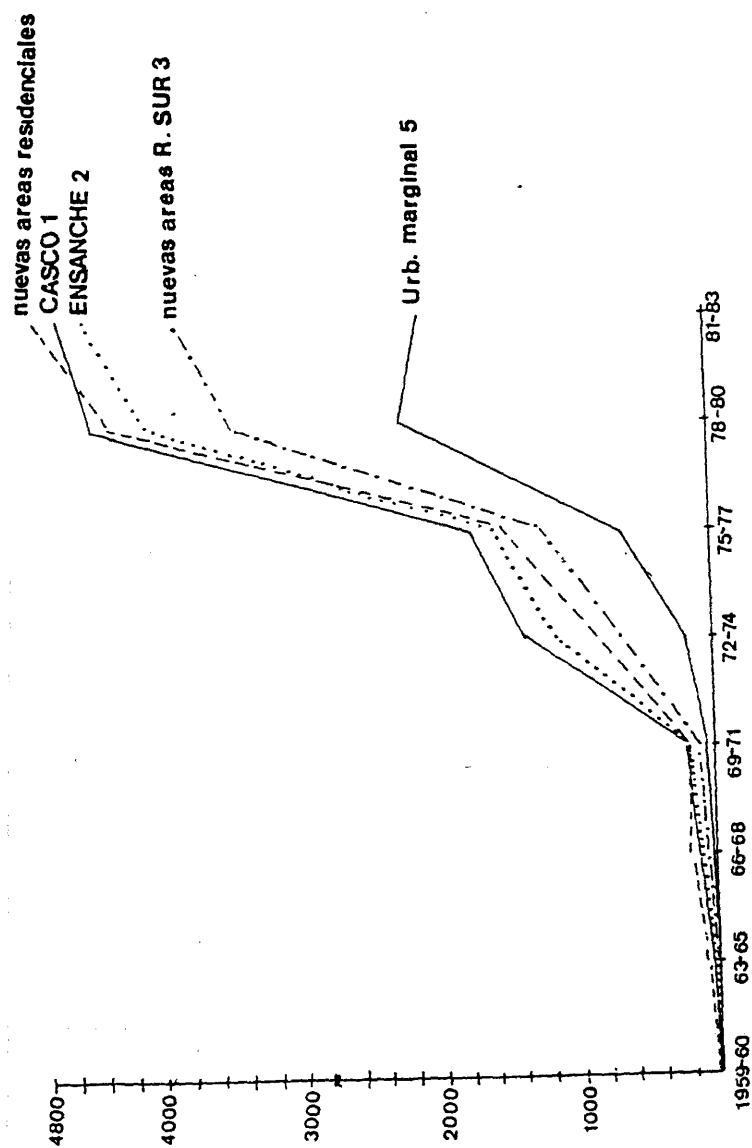


Fig. n III. 50 precio suelo pls corrientes Alcobendas

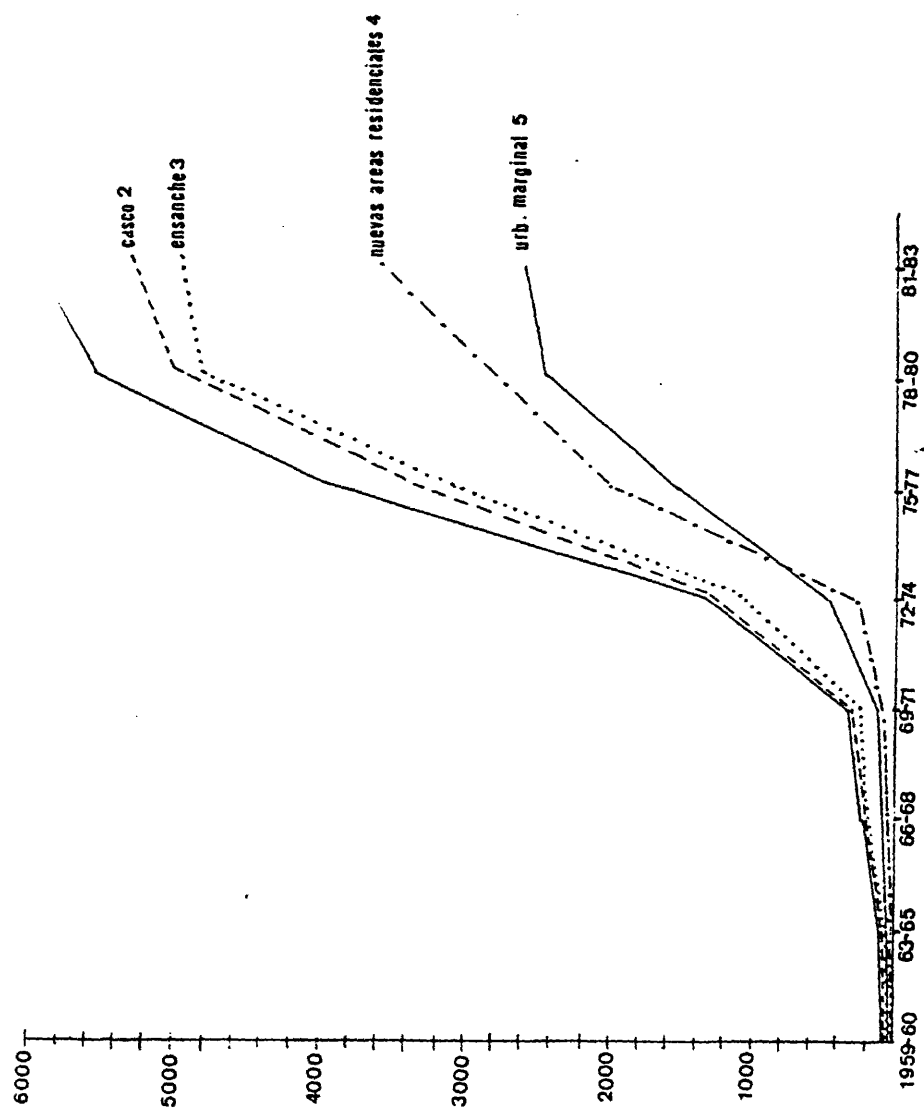


Fig. n III. 47 precio suelo pts corrientes S Sebastian Reyes

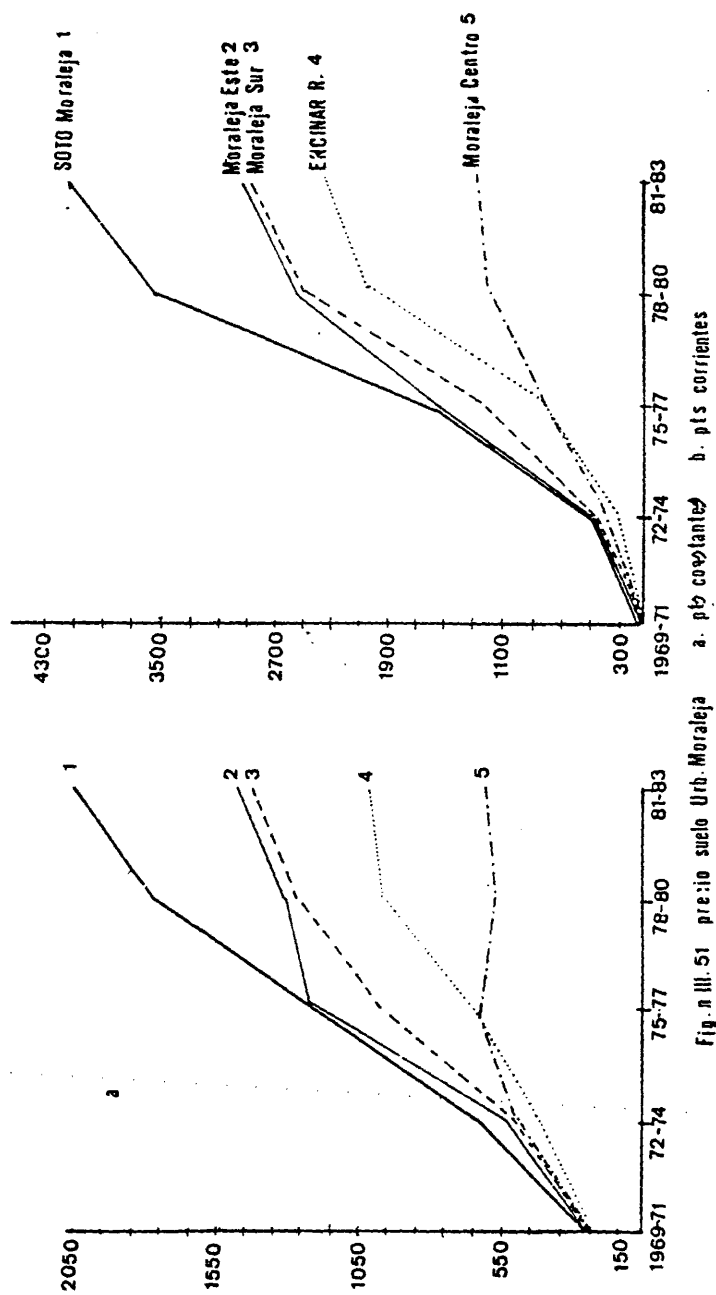
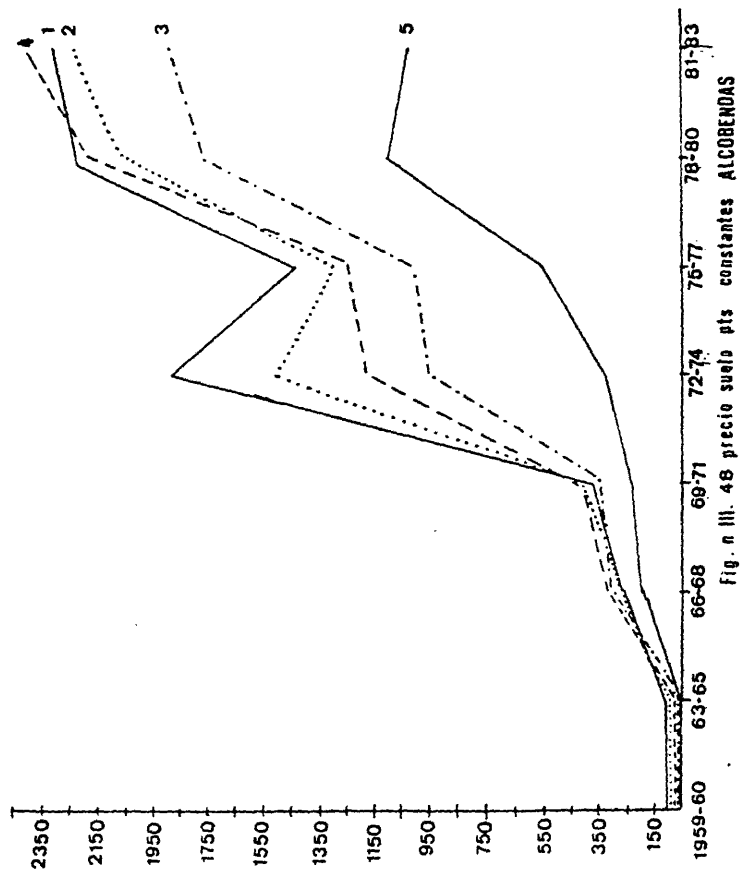
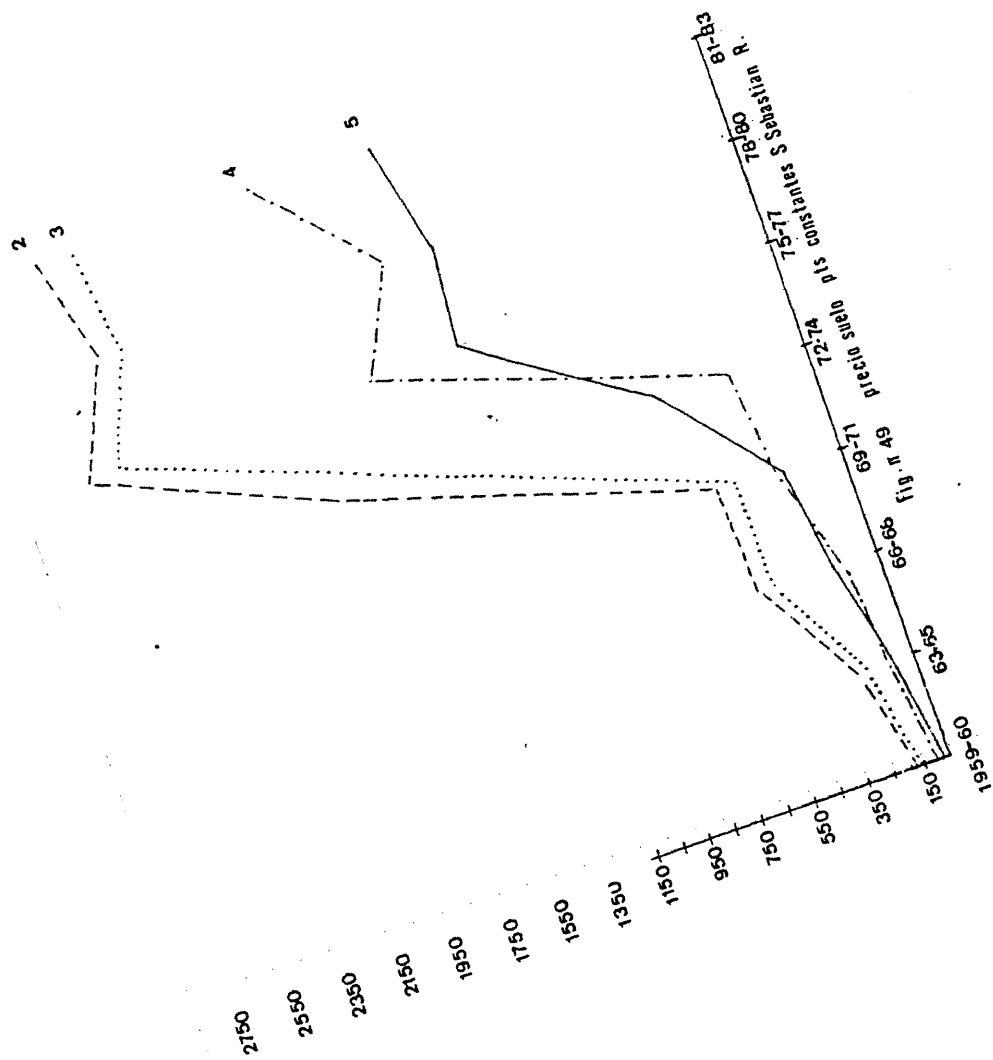


Fig. n III. 51





Notas capítulo III-1.

- (1) Se pueden destacar por su utilización como fuente de estudio de la promoción inmobiliaria los trabajos de J. Vilagrasa i Ibarz sobre la ciudad de Lerida. T. Cortizo Alvarez sobre Leon o M. Llorden Miñambres sobre Gijón.
Dentro del ámbito del Área Metropolitana Madrileña las licencias de construcción se han empleado profusamente en los trabajos de J. M. Santos Preciado sobre Getafe y Fuenlabrada o en el de R. M^a Bermejo Carbonell sobre el mismo Fuenlabrada. Así mismo en trabajos en curso como el de C. Muguruza sobre la zona oeste del Área Metropolitana, o en otros ya realizados sobre esa zona o incluso sobre un ámbito espacial más amplio como el de M. Valenzuela Rubio sobre la "Sierra de Madrid".
- (2) En las hojas de los Libros de Actas Municipales aparece el nombre del solicitante, su dirección, la de la obra a realizar e incluso el tipo de obra para la que se concede la licencia. En el caso de la denegación se suele reflejar el motivo de la misma. Ahora bien, esta información no es homogénea y puede presentar ampliaciones o reducciones en función muchas veces de quien forme la Corporación Municipal y más concretamente de quien sea el secretario del Ayuntamiento.
- (3) R. Mas Hernandez, "El Registro de la Propiedad y el análisis geográfico de la propiedad urbana y territorial", en *I Jornadas de Geografía y Urbanismo*, Junta de Castilla y León, 1986, Salamanca.
- (4) Ejemplos en Madrid de la utilización del Registro de la Propiedad son los trabajos realizados por R. Mas Hernández, E. Canosa e I. Rodríguez Chumillas, M. Juárez, etc., sobre el ensanche de la Capital y diversas áreas del extrarradio.
- (5) Se han contabilizado desde 1964 a 1982 un total de 2.018 licencias de construcción de obra mayor de las que 1.220 se corresponden al núcleo urbano de Alcobendas, y 798 al conjunto de urbanizaciones que forman el núcleo de La Moraleja.
- (6) Rodríguez, J., Sala, M. (1976), "La construcción como mecanismo de acumulación de capital", *CAU*, n^o 38, Barcelona.
Gago, J. (1977), "Perspectivas del desarrollo del sector de la construcción en España", en AA.VV., *Política de la vivienda*, Madrid, Ayuso.
Sala Schnorkowski, M. (1977), "El sector inmobiliario en Cataluña", *Ciudad y Territorio*, n^o 3, Madrid.

Vilagrasa i Ibarz, J. (1986), "La promoción inmobiliaria. Aproximación a su estudio", en *Jornadas de Geografía y Urbanismo*. Junta de Castilla y León, Salamanca
 Leira, E.; Gago, J.; Solana, I.: "Madrid, cuarenta años de crecimiento urbano", *Ciudad y Territorio*, nº 2, 1976.

- (7) Entre otras se pueden citar las leyes sobre viviendas bonificables de 1944, la de viviendas de Renta Limitada de 1954 y la nueva ley de viviendas de Renta Limitada de 1957.

- (8) En la propuesta denominada Viñuelas se produjo la asociación entre las promotoras LAPARANZA, S.A., de la que era presidente el propietario de la finca sobre la que se iba a desarrollar la propuesta (el Duque del Infantado), VALLEHERMOSO, S.A. y URBIS, S.A., y la entidad financiera de el Banco Urquijo.
 En la propuesta denominada Coto Pesadilla la asociación es de la promotora Coto Pesadilla, S.A. en la que se englobaba el propietario único de la finca a construir (Marqués de Dura Real) con el grupo bancario BANESTO.

- (9) Dentro del ámbito de los ensanches de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes surgidos de la parcelación de fincas rústicas desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta comienzos de los años setenta se han diferenciado una serie de sectores con características propias que se derivan de una serie de factores como la fecha de su formación, la estructura de la propiedad rústica, el tipo de agentes actuantes y la morfología urbana resultante.
 Se han distinguido en concreto cinco sectores en el ensanche de Alcobendas y seis sectores en el de San Sebastián de los Reyes.
 Comenzando con Alcobendas hemos identificado esos cinco sectores con las letras A, B, C, D y B1.
 El sector A constituye el ensanche meridional natural del antiguo núcleo de Alcobendas. Este sector surgió a ambos lados de la antigua carretera de Francia en dirección a Fuencarral sobre las fincas rústicas de los parajes Fuente de la Reina y Eras de la Fuente de la Reina hasta el límite que constituía el arroyo de las Charcas. En la actualidad los límites de este sector son el paseo de la Chopera al sur (antiguo arroyo de las Charcas), el casco antiguo de Alcobendas al norte, la carretera nacional N-I al este y la calle de Navarra, antes camino de Valgrande al oeste.
 El sector B surgió como consecuencia del crecimiento urbano pero en este caso el eje del mismo ya no es la antigua carretera de Francia sino la carretera Colmenar Viejo, o mejor dicho el antiguo y el nuevo camino de Colmenar Viejo. El sector B surgió como consecuencia de la parcelación de una serie de fincas rústicas en el paraje de Arroyo

de las Charcas situado entre el arroyo del mismo nombre y la nueva carretera a Colmenar Viejo

El sector B1 también nació como consecuencia del crecimiento urbano a lo largo de la carretera de Colmenar Viejo pero en este caso sobre una antigua gran finca, perteneciente a los herederos de Eulogio Gibaja Perez, situada en el paraje de Valdepalitos, al norte de la antigua carretera de Colmenar. Tanto este sector como el anterior son un ejemplo bastante claro del crecimiento a saltos tan difundido en Madrid que se ha trasvasado también en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En efecto, ambos sectores surgieron sobre unas fincas que se encontraban lejos del casco urbano mientras que las situadas entre ellas y el núcleo urbano permanecían sin parcelar en una clara estrategia de retención y revalorización del suelo. Este sector queda delimitado actualmente por las calles Miraflores, Jarama y Constitución.

El sector D viene a coincidir precisamente con la zona situada entre esos dos sectores antes mencionados y el casco antiguo de Alcobendas. Comprende el paraje denominado Barragüena, situado entre la antigua y la nueva carretera de Colmenar Viejo, la zona más revalorizada por su centralidad y accesibilidad, y el paraje de las Eras de Arriba situado entre el sector B1 y el casco antiguo. Sobre estas dos zonas desde finales de los años sesenta surgieron una serie de grandes promociones de bloques de viviendas colectivas que ocupaban la totalidad de cada parcela con una morfología completamente diferente a las edificaciones de una o dos plantas o los bloques individuales contruidos entre medianerías, dominante en los otros sectores del Ensanche.

Por último el sector C ocupa las antiguas fincas del paraje Camino Viejo de Madrid. Este sector se formó entre la antigua carretera de Francia y la carretera nacional N-I al norte de Alcobendas y hasta el término municipal de San Sebastián de los Reyes.

En San Sebastián de los Reyes se han distinguido seis sectores dentro del Ensanche. Los sectores C, E y A constituyen el ensanche meridional del municipio hacia Alcobendas. Los tres ejes viarios fundamentales para el crecimiento han sido, en primer lugar, la antigua carretera de Francia; en segundo lugar el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes, paralelo al eje anterior y, por último, la carretera nacional N-I. El sector E ocupa las fincas del paraje Cerro de la Horca, situado entre este último eje viario y la antigua carretera de Francia, teniendo como límite meridional el término municipal de Alcobendas. El sector C se sitúa entre la citada carretera de Francia y el camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes sobre las fincas que formaban el paraje del Barrillero. En cuanto al sector A, es otro ejemplo claro del crecimiento a saltos, ya que se trata de un núcleo en principio marginal situado lejos del casco antiguo apoyado sobre el propio límite municipal de Alcobendas y al oeste del camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes.

El sector F se corresponde con el ensanche septentrional del municipio vertebrado por la antigua carretera en dirección al cementerio y los terrenos del antiguo Ministerio de la Marina; su límite oriental lo constituye la carretera nacional N-I y el occidental la actual Plaza de Toros de San Sebastián de los Reyes.

Por último los sectores B y D surgieron como consecuencia del crecimiento urbano hacia el NW, apoyado en el antiguo camino del Medio en la actualidad calle de San Onofre. El sector D ha surgido como consecuencia de la parcelación de las fincas del paraje Las Eras de Arriba, situadas entre el camino del Medio y los terrenos del antiguo Ministerio de la Marina. El crecimiento urbano comenzó con la parcelación de las fincas más próximas al camino del Medio y el casco antiguo y se extendió progresivamente hacia la actual Plaza de Toros. En cuanto al sector B el crecimiento tuvo el sentido inverso, es decir desde el camino del Medio hacia el sur, ocupándose buena parte de las fincas del Pilar de Arriba y el Chaparral. Actualmente los límites de este sector son la calle de San Onofre, la de Manuel Jiménez y su prolongación, la calle Asturias, y la avenida de la Sierra; mientras que el sector anterior tiene como límites a las calles de San Onofre, travesía del Socorro, Plaza de Toros y Avenida de los Reyes Católicos.

Notas capítulo III-2.

- (10) M. Valenzuela Rubio (1977), *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, IEAL, Madrid.
Gómez Mendoza, J. (1977), *Agricultura y expansión urbana*, Madrid, Alianza Universidad.
- (11) Por regla general en el Antiguo Régimen la propiedad comunal representa entre el 5% y el 21% de la superficie de los términos municipales. Predominan en ella los montes y dehesas pero la importancia de las tierras de labor es en términos relativos mucho mayor.
En cuanto al régimen de explotación de las tierras labrantías de propios generalmente al comienzo de la campaña agrícola se realizaba una puja entre los vecinos, la puja podía realizarse afectando a todas las tierras en bloque o bien divididas en suertes que era lo normal. La renta se pagaba por lo general en especie, trigo y cebada, e iba a engrosar las arcas municipales para gastos del común.
- (12) *Relaciones histórico-geográfico-estadísticas de los pueblos de España, hechas por iniciativa de Felipe II*, Madrid, CSIC, 1949

- (13) T. Lopez. *Descripción de la provincia de Madrid*. 1763. Madrid.
- (14) Alcobendas. San Sebastián de los Reyes y el anexionado a este último municipio de Fuente el Fresno.
- (15) J. Gómez Mendoza, *op. cit.*, pág. 177
- (16) M. Valenzuela Rubio, *op. cit.*, pág. 102.
- (17) M. Valenzuela Rubio, *op. cit.*, pág. 97
J. Gómez Mendoza, *op. cit.*, pp. 191-196.
- (18) Hay que citar las dos medidas desamortizadoras de Mendizabal. El decreto de 19 de febrero de 1836 por el que se declaraba en venta todos los bienes de comunidades y corporaciones extinguidas y los demás que ya estuvieran clasificados como nacionales y la ley del 29 de julio de 1837 que incorporaba a la Desamortización todos los bienes raíces, rentas, derechos y acciones del clero secular además de suprimir los Diezmos.
- (19) *Boletín Oficial de Venta de Bienes Nacionales*. nº 1753, Madrid, 18 de abril de 1844. Se trata de una finca urbana de 24 pies, tasada en 6 210 reales y vendida en 4.500 reales, propiedad de la Iglesia de Alcobendas.
- (20) F. Simón Segura, *Contribución al estudio de la desamortización en España. La desamortización de Mendizabal en la provincia de Madrid*. Madrid, Instituto de Estudios Fiscales, 1969.
J. Gómez Mendoza, *op. cit.*
- (21) J. Gómez Mendoza en su trabajo elabora una tabla con el ritmo de ventas tanto del clero regular como del secular, destacándose la importancia del año 1837 con el 34% de las fincas y el 36% de toda la superficie afectada. A este año le sigue 1843, año básico para la venta de bienes del clero secular como consecuencia de las medidas de Espartero en 1841. En 1843 se desamortizan el 26.8% de las fincas con una extensión del 27.8% del total de la superficie.
- (22) BOVBN nº 1753, 18 de abril de 1844, Archivo Histórico Nacional, Sección de Hacienda.
- (23) En el Catastro de Rústica de Alcobendas del año 1867 sus propiedades aparecen repartidas entre sus hijos, siendo transmitidas por herencia normalmente hasta la

actualidad. En el Catastro de Rustica de 1956 siguen vinculadas a los distintos hermanos que forman la familia y así continuaron hasta hoy o hasta su venta y conversión en suelo urbano.

- (24) Josep Fontana, "Transformaciones agrarias y crecimiento económico en la España Contemporánea", en *Cambio económico y actitudes políticas en la España del siglo XIX*, Ariel, 1973, Barcelona.
- (25) J. Gomez Mendoza, *op. cit.*, pag. 192.
- (26) BOVBN, 13 de julio de 1856. La extensión del baldío es de 525 fanegas. Archivo Histórico Nacional, Sección de Hacienda.
- (27) BOVBN, 26 de noviembre de 1858 y 3 de julio de 1858, Archivo Histórico Nacional, Sección de Hacienda.
- (28) Era un erial y parte se dedicaba al cereal de secano. La finca pasó a manos del Duque del Infantado posteriormente, al igual que el cercano Monte de Viñuelas. En la actualidad la propiedad pertenece a la empresa LAPARANZA, S.A., de la que es presidente el propio propietario, formada para la urbanización y construcción de la misma.
- (29) BOVBN, 21 de marzo y 30 de abril de 1859, Archivo Histórico Nacional, Sección de Hacienda.
- (30) M. Valenzuela Rubio, *Segregación y cambio funcional en un espacio forestal suburbano (El Pardo)*, pag. 41, Madrid, Instituto Estudios Madrileños.
- (31) BOVBN, 28 de abril de 1870, Archivo Histórico Nacional, Sección de Hacienda.
- (32) M. Valenzuela Rubio, *Urbanización y crisis rural...*, *op. cit.*, pag. 100.
- (33) M. Valenzuela Rubio, *op. cit.*, pag. 104.
- (34) A. García Ballesteros, "El sector noreste del Área Metropolitana Madrileña", *Estudios Geográficos* n.º 167, pag. 359, Madrid.
- (35) Son dos documentos elaborados por la COPLACO y recogidos en el Informe n.º 4 1/1 del

PAI Norte para los municipios de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes.

- (36) Las dos fincas se extendían por los dos términos municipales hasta prácticamente la cerca del Monte de Viñuelas.
- (37) Catastro de Rústica de Alcobendas de 1936
- (38) Fue una de las fincas desamortizadas procedentes de los propios de Alcobendas.
- (39) Fincas desamortizadas como se refleja en el BOVIN de 28 de abril de 1970. Archivo Histórico Nacional, Sección de Hacienda.
- (40) Además del arrendamiento de montes privados o de propios, la antigua posesión de El Pardo se amplió con compras y sucesivas donaciones, como recoge M. Valenzuela Rubio, *Segregación y cambio...*, op. cit., pág. 33.
- (41) Hubo un intento desamortizador en 1820 bajo el gobierno liberal.
- (42) La propuesta fue tramitada mediante un Plan Parcial de Ordenación de La Moraleja y fue aprobada por la Comisaría General de Urbanismo en 1946 con la finalidad de crear una "ciudad-satélite de corte claramente plutocrático.
- (43) Aparece en la propuesta presentada al Concurso de Urbanismo Concertado vinculada a las promotoras URBIS, S.A. y VALLEHERMOSO, S.A.
- (44) P. Madoz, *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de ultramar*, Madrid, 1950.
- (45) Catastro de Rústica de Fuente el Fresno, 1867.
- (46) Fue uno de los socios fundadores de esa sociedad inmobiliaria.
- (47) La casi totalidad de empresas industriales instaladas al norte de San Sebastian de los Reyes entre la carretera nacional N-I y el río Jarama lo hicieron con la simple compra de la finca rústica y la posterior edificación sin licencia de la fábrica. Es el caso de Pfizer, Cianamid Ibérica, S.A. o Cervezas El Águila, entre otras.
- (48) Informe 4 I/I "Estructura Urbana" del PAI Norte: Alcobendas y San Sebastián de los

Reyes, 1979, Madrid.

- (49) Sobre esa finca surgió un pequeño núcleo a mediados de los años sesenta lejos del casco antiguo de Alcobendas, compuesto por 9 manzanas subdivididas en un excesivo número de solares donde predomina claramente la pequeña promoción. Es el denominado en la Tesis Doctoral sector BI del ensanche de Alcobendas
- (50) Sobre esas fincas se produjo una estrategia de retención del suelo por parte de sus propietarios. Así, estuvieron sin ocupar durante toda la década de los años sesenta y comienzos de los setenta. Es precisamente en la primera mitad de los años setenta cuando una vez revalorizadas, por cuanto el crecimiento urbano las había otorgado una gran centralidad dentro del núcleo urbano, comienzan a ser ocupadas por grandes promociones de bloques de viviendas colectivas.
- (51) Catastro de Rústica de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, 1956.
- (52) Un ejemplo son las promociones de la Estrella Polar, Sicopesa, Inmobiliarias Galicia y Fondain, Cajiber S.A., Cibeca S.A., Indocasa S.A., etc
- (53) No se puede hablar de ilegalidad sino de alegalidad, ya que no existía ningún documento o norma a cumplir o respetar. La indigencia en cuanto a planeamiento y ordenanzas para la zona en cuestión era total
- (54) Cap. III-4, pág. 422
- (55) M. Valenzuela Rubio, *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, 1977, Madrid, IEAL.
- (56) También aparece el nombre de Joaquín Caballero Echagüe, marqués de Dura Real.
- (57) El Plan Parcial promovido por la sociedad de propietarios pretendía la construcción de 82 viviendas unifamiliares en parcelas de 300 m² aproximadamente.
- (58) La compra de parcelas se inició incluso antes de la fecha de realización del Catastro de Rústica en 1956 con la compra de una serie de fincas al noroeste del antiguo Monte de la Moraleja, sin embargo el ritmo de compras aumentó en la segunda mitad de los años cincuenta y en los años sesenta como consecuencia de la aprobación por la Comisaría General de Urbanismo de la propuesta de ampliación de la antigua ciudad-satélite de

La Moraleja en 1960. En cuanto a las fincas no compradas por NIESA, son propiedad de los diferentes propietarios tradicionales de suelo rustico en Alcobendas con los que NIESA formó la correspondiente Junta de Compensación para la ejecución de los Planes Parciales de La Moraleja Sur, Este y Soto de la Moraleja, que desarrollaban la ampliación aprobada en 1960 y recogida en el Plan General del Area Metropolitana de Madrid de 1963. Sin embargo su papel en esta ampliación fue escaso por cuanto se encontraban en una posición claramente marginal en las Juntas de Compensación formadas.

- (59) San los Baena Aguado, los Perdiguero, los Gibaja, Baena Oria, etc
- (60) Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes, 1956, y Registro de Solares del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Notas al capítulo III-3.

- (61) Entendemos como agente urbano a toda persona física o jurídica que directa o indirectamente interviene en el proceso de formación del espacio urbano.
- (62) M. Ribas Piera, "La planificación territorial", *Ciudad y Territorio*, nº 1, 1969.
- (63) J. Ortega Valcárcel, "Geografía y planeamiento. Aportación de los geógrafos al Planeamiento urbanístico", en *I Jornadas de Geografía y Urbanismo*, 1986, Junta de Castilla y León, Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, pag. 58.
- (64) Fernando de Terán, *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*, Madrid, 1982, Alianza Editorial.
- (65) La totalidad del Monte de la Moraleja pertenecía desde la Desamortización al término municipal de Alcobendas.
- (66) "Planeamiento urbanístico de Madrid (El Plan de Ordenación de 1946)", en *Gran Madrid*, nº 23, 1953, Madrid.
- (67) "Planeamiento urbanístico de Madrid (El Plan de Ordenación de 1946)", en *Madrid, cuarenta años de desarrollo urbano. 1940-1980*, Madrid, Ayuntamiento de Madrid, pag. 60

- (68) Se desamortizó en 1870.
- (69) En concreto se realizaron dos ciudades-satélites plutocráticas: las urbanizaciones de Casa-Quemada y La Florida, entre los 12 y 14 km de la carretera de La Coruña, y la más extensa, de unas 120 hectáreas realizada por la Urbanizadora Vasco-Central S.A. (URBACESA). También se produjo por la Inmobiliaria Alcázar, S.A., la creación de la ciudad Puerta de Hierro en el inicio de la carretera de El Pardo en su confluencia con la carretera de La Playa, como se recoge por M. Valenzuela Rubio, *Segregación y cambio funcional en un espacio forestal suburbano (El Pardo)*, Madrid, 1975. Anales Instituto Estudios Madrileños, X.
- (70) Bajo la ordenanza de ciudad-jardín se permite únicamente dentro del uso residencial la presencia de viviendas unifamiliares aisladas o aparecidas. Ordenanzas del PGAM. Madrid, 1963.
- (71) Trias Beltrán, C., *Presentación del Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid*, Madrid, 1962.
- (72) Quedaban incluidos dentro del Área Metropolitana los municipios de: Madrid, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Paracuellos del Jarama, Torrejón de Ardoz, San Fernando de Henares, Coslada, Ribas del Jarama, Getafe, Leganes, Alcorcón, Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte, Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Villanueva del Pardillo, Villanueva de la Cañada, Brunete, Mejorada del Campo, Velilla de San Antonio, Pinto, Colmenar Viejo y Las Rozas.
- (73) C. Trias Bertran, *Presentación del Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid*, Madrid, 1962.
- (74) Fernando de Terán, *Planeamiento urbano en la España Contemporánea (1900-1980)*, Madrid, 1982, Alianza Editorial, pág. 390.
- (75) Aunque el Catastro data de 1956 se recogen los cambios de propiedad hasta bien entrada la década de los años setenta.
- (76) Un ejemplo de esta vinculación la tenemos por ejemplo en la composición de los principales cargos municipales en el momento en que se redacta y aprueba el Plan General de 1968, y que está produciendo una de las etapas de mayor crecimiento urbano en el municipio. Así el alcalde es Ramiro Gómez Garibay y los dos tenientes de

alcalde son Manuel Baena Aguada y Tomas Paramo Rodriguez. Los tres son grandes propietarios de fincas rusticas en la zona donde se está produciendo el crecimiento urbano e incluso aparecen como solicitantes de un buen numero de licencias de construcción en esos años.

- (77) Las rencillas proceden nada menos que desde el siglo XI y no dejarían de ser una anécdota si no tuvieran un reflejo claro en la falta de un mínimo de acuerdo entre ambos municipios para resolver problemas que la formación de la actual conurbación ha hecho prácticamente comunes.
- (78) Memoria del Plan General de Alcobendas. Archivo Municipal de Alcobendas.
- (79) Memoria del Plan General de San Sebastián de los Reyes. pag. I.
- (80) En Alcobendas y San Sebastián de los Reyes no sólo se calificó como urbano al barrio marginal de La Zaporra sino que se calificó como urbano el suelo situado entre dicho barrio y el ensanche construido a lo largo de los años sesenta.
- (81) Catastro de Rústica de Alcobendas. 1956.
- (82) Se incluía dentro del casco la zona construida sobre gran parte de las fincas de los parajes Barrillero, Cerro de la Horca, Las Eras de Arriba y El Pilar de Arriba, ocupados en los años sesenta.
- (83) La zona se caracterizaba porque las actuaciones eran puntuales y de escasa amplitud, en líneas generales, bajo la tipología de manzana cerrada y con construcciones entre medianerías sobre un parcelario de origen rural, estrecho y tortuoso; por ello los índices de edificabilidad y las alturas previstas en las ordenanzas del Plan General eran reducidas.
- (84) Se localizan los sectores más modernos de ambos ensanches sobre terrenos que permanecieron vacíos mientras que se ocupaban otros mucho más alejados siguiendo así una clara estrategia de retención del suelo que propició un crecimiento "a saltos" en ambos municipios.
- (85) Ordenanzas del Plan General de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- (86) Sobre esta zona se asientan las promociones de Teypro S.A., Inmobiliaria Galicia.

Inmobiliaria Fondain, Saconia, Brulesa, Cajiber, Inmobiliaria Naciente, Alcobensa, Indocasa, Cibeca, entre otras

(87) Ordenanzas del Plan General de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, zona de Urbana Colectiva.

(88) Ordenanza de Urbana unifamiliar. En esta zona se han localizado las zonas de vivienda unifamiliar de la cooperativa Rosa Luxemburgo y Balconsa.

(89) El instrumento era la redacción de un Plan Parcial en el que los antiguos propietarios del suelo tenían un papel claramente marginal. La presión popular sin embargo consiguió la redacción de un nuevo Plan Parcial que contase con ellos, les asegurase su vivienda y el mínimo de servicios y equipamientos necesarios para el barrio.

(90) Dentro de la ordenanza de industria artesanal quedaban integrados los barrios de El Praderón y La Hoya en San Sebastián de los Reyes.

(91) Entre los agentes de producción de suelo industrial se pueden citar a José Félix Rodrigo,, Fernando Martín Borregón, Antonio San José Calderón, José Luis García Esquinas, Antibióticos S.A., Elquiber S.A.

(92) El ayuntamiento se encargaría sólo de la urbanización del suelo. La propiedad del mismo está en manos privadas.

(93) Plan Especial de la Dehesa Boyal.

(94) Ambas zonas estaban calificadas como suelo no urbano en el Plan General del Área Metropolitana de 1963.

(95) Cap III-4, pág 402

(96) Plan Parcial de la Zaporra, Archivo Municipal de Alcobendas.

(97) Proyecto presentado en 1969

(98) La construcción corrió a cargo de Aramil S.A.

(99) Los promotores son Lebrusan S A y R Cortizo Cadavid

- (100) Entre ellos uno de los mas notorios fue la concesion de licencias de construccion que excedian el maximo de alturas permitidas por las Ordenanzas del Plan General del Area Metropolitana.
- (101) Como el de algunos propietarios del suelo que asi veian modificar su calificacion de rustico a urbano industrial o para equipamientos, con la consiguiente revalorización.
- (102) El ejemplo mas claro es el de la finca de El Montecillo y gran parte del antiguo monte de La Pesadilla, convertidos en sendas urbanizaciones de lujo
- (103) Ley del Suelo, 1956.
- (104) Son las razones que ratifican por ejemplo el PAI Norte para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- (105) El desorden es la norma en los municipios que no contaron con Plan General. Para ellos la COPLACO redactó unas Normas Subsidiarias que intentaban racionalizar el desorbitado proceso de concesión de licencias por parte de los diversos Ayuntamientos. Este es el caso de Parla o Fuenlabrada por ejemplo.
- (106) M Valenzuela Rubio, "Madrid Aglomeracion-Madrid Región", en *La Region y la Geografía Española*, Madrid, AGE, 1980.
- (107) Previsiones del Plan Especial de Infraestructuras del Transporte de la provincia de Madrid, 1975
- (108) Zonificación del Plan General del Area Metropolitana de Madrid de 1963.
- (109) Fernando de Terán, *Planeamiento urbano en la España contemporanea*, Madrid, 1982, Alianza Editorial.
- (110) *¿Qué hacer con Madrid? Bases para una discusión sobre la reforma de las estructuras institucionales urbanísticas*, COPLACO, Madrid, 1978.
Informe sobre la ordenación del territorio en el Area Metropolitana de Madrid, COPLACO, Madrid, 1980.
- (111) Fernando de Terán, *op. cit.*, pág. 397.

- (112) A excepcion del Partido Comunista de España (PCE) y del Partido del Trabajo (PTE).
- (113) Las dos corporaciones municipales pertenecian al mismo partido politico, el Partido Socialista Obrero Español (PSOE).
- (114) COPLACO, *Directrices de Planeamiento Territorial Urbanístico para la revisión de, Plan General del Area Metropolitana de Madrid*, 1981, Madrid.
- (115) Memoria del Plan General de Ordenacion Urbana de Alcobendas, 1984.
- (116) Memoria del Plan General. *op. cit.*, pág. 4.

Notas al capitulo III-4.

- (117) Datos procedentes de los Catastros de Urbana de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- (118) Licencias de Construcción de Obra Mayor, periodo 1964-1982 Archivos Municipales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- (119) Cap III-1, pág. 100.
- (120) Licencia de Construcción de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- (121) Licencia de Construcción y Catastro de Rústica de ambos municipios de 1956
- (122) Se pueden citar algunos ejemplos de este tipo de actuación. Asi Lucas Alcalá Valdemoro, que solicitó licencia de derribo en 1968 en la calle Oviedo nº 3 y ese mismo año solicita licencia de construcción para edificar un bloque de 4 plantas El mismo solicitante actuó de igual manera en la calle Libertad esquina Real Vieja en 1967, con dos licencias sucesivas de derribo y construcción, otro ejemplo es el de Aguado San José en la calle Cruz 37, para los años 1980 y 1981.
En San Sebastián de los Reyes también son numerosos los ejemplos Asi J Armendariz en la calle Postas nº 6, solicita primero licencia de derribo en 1971, luego de construcción de obra nueva en 1971 y de ampliación en 1975, similar es el caso de V. J. Aguilera Duque en la calle Pilar 1 y 7, con licencias de derribo en 1972 y de construcción de obra nueva en 1972 o el de CAJIBER en Mártires del Pueblo 62.

con derribo y construcción sucesivamente en 1975, o P. del Campo Perez con derribo, construcción y ampliación en 1976 y 1977

- (123) Así se recoge en buena parte de las licencias de construcción.
- (124) Es el caso, por ejemplo, de la familia Baena Aguado, con más de 10 licencias solicitadas y concedidas sin problemas, contando con un cargo importante del Ayuntamiento, el 1º Teniente de Alcalde en la familia, o incluso por ejemplo el caso de R. Gómez Garibay, alcalde durante un buen número de años y solicitante también de licencias de construcción además de gran propietario de fincas rústicas
- (125) Plan General de Ordenación de Alcobendas. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, Madrid, 1986, pp. 206 y 207.
- (126) Por ejemplo la presencia de una propiedad muy repartida con un parcelario fragmentado impone un tipo de renovación muchas veces puntual en la que las operaciones de envergadura están casi ausentes a no ser que se produzca un proceso previo de agrupación de parcelas
- (127) A. Alvarez Mora, *Madrid: las transformaciones del centro-ciudad en el modo de producción capitalista*, COAM, Madrid, 1979.
A. Alvarez Mora, *La remodelación del centro de Madrid*, Madrid, Ayuso, 1978
- (128) Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, *op. cit.*, pp. 213-232, y Catastro de Urbana de Alcobendas, donde aparecen claramente reflejadas las características físicas de todas esas fincas además de sus propietarios
- (129) A. Alvarez Mora, *La remodelación del centro de Madrid*, Ayuso, 1978, pag. 14.
- (130) A. Alvarez Mora (1978 y 1979), Troitiño Vinuesa para Cuenca (1984), López Lucio (1976), S. Moreno y D. Quero (1976), J. Ruesga (1976), etc.
- (131) Entre otros se puede citar a:
T. Cortizo Alvarez, *op. cit.*, pag. 85.
M. Llordén Miñambres, *op. cit.*, pp. 71 y 121.
H. Capel, *op. cit.*, pp. 50 y ss. y 99 y ss.
Luz Marina García Herrera, *Santa Cruz de Tenerife: la formación de la ciudad marginal*, Aula de Cultura de Tenerife, 1981, pp. 175-176.

Rafael Mas. "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio norte de Madrid", *Revista de la Universidad Complutense*, n° 115.

(132) Cap. III-2, pág. 440-441.

(133) En la edición de la hoja n° 534 del MTN de 1970 ya aparece, aunque incipientemente, la unión física de ambos núcleos en dos zonas muy concretas: a lo largo de la antigua carretera de Francia, eje que ponía en comunicación a ambos núcleos urbanos, y en el núcleo o barrio de La Zaporra surgido en los años sesenta a caballo del límite de separación entre los dos municipios, al NW de ambos núcleos urbanos.

(134) Los ejemplos estudiados por Rafael Mas en el extrarradio norte, M. Juárez en Tetuán, E. Pozo Rivera en el inicio de la carretera de Extremadura son, entre otros, claros ejemplos de ello.

(135) T. Cortizo Alvarez, Luz Marina, Llorden Miñambres, etc.

(136) Las fincas pertenecen a Tomás Alonso García, Balbino Aguado Jiménez, Manuel Serrano Frutos, Sandalio Aguado Perdiguero y su hermano María Aguado Perdiguero. La superficie total de las fincas alcanza las 2,24 hectáreas.

(137) Licencias de Construcción 1964-1982, Archivo Municipal de Alcobendas.

(138) La mayoría de esas promociones puntuales se deben no a una promoción profesionalizada sino a promotores individuales de escasa importancia.

(139) En realidad se había producido la parcelación de la finca pero las edificaciones eran aún escasas.

(140) En esta promoción se produce un hecho realmente significativo. El suelo pertenecía en gran parte al propio alcalde de Alcobendas, Ramiro Gómez Garibay pero estaba calificado como suelo comercial en el Plan General de 1968. Sin embargo la inmobiliaria INNASA no tuvo problemas para conseguir las licencias de construcción necesarias para la construcción de la Colonia de la Paz a pesar de la diferente calificación del suelo.

(141) Catastro de Rústica de Alcobendas de 1956, Mapa Topográfico Parcelario, Polígono n° 7.

- (142) Estas tres ultimas promociones en el paraje Camino Viejo de Madrid.
- (143) Se localizan sobre todo en las inmediaciones de los principales ejes viarios: la avenida de España, Mariano Sebastián Izuel y carretera nacional N-I.
- (144) Licencias de Construcción. Archivo Municipal de Alcobendas
- (145) Esta zona se ocupará más tarde, en los últimos años de la década de los sesenta y a lo largo de los años setenta.
- (146) La finca tenia una forma irregular apoyada en la antigua carretera de Colmenar Viejo.
- (147) La finca aparece parcelada prácticamente en la fotografía aérea de 1965 y construida en su mayor parte en la edición de 1970 de la hoja 534 del MTN.
- (148) Son las promociones de FRAIBA, con 61 viviendas; ALCOSA con 66 viviendas; ADISA con 42 viviendas; FERGOSA con 102 viviendas, etc
- (149) Parcelas de algo menos de 100 m² de superficie.
- (150) Miguel Vila en realidad era el representante de MARCANTE S A
- (151) En el nuevo Plan General aprobado en 1985 el cementerio desaparece, creándose en su lugar un Area Integrada de Equipamiento.
- (152) Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes, 1956.
- (153) Esperanza Abad Jiménez era propietaria de 4 fincas con un total de 3,63 ha y Mariano Cuesta Gibaja de la mayor finca de todas ellas, con una superficie total de 1,6 hectáreas.
- (154) Son las fincas de Herederos de Pedro Colmenar Montes con 40 áreas, Manuel Frutos Colmenar con 25 áreas y la de Esteban Isabel Gómez con 38,7 áreas
- (155) Este camino unia los dos núcleos urbanos al oeste de la antigua carretera de Francia.
- (156) La finca de María Aguado Perdiguero tenia una superficie de 1,25 ha y la de Felipe

Aguado Fernandez llegaba a las 44 areas. Catastro de Rustica. 1956.

- (157) Este proceso se ha producido a lo largo de los años setenta y ochenta.
- (158) Los herederos de Gregorio Izquierdo Olivares eran propietarios en realidad de dos fincas, la ya señalada con una extensión de 1,35 ha y otra de 78 áreas situada en el contacto con el casco antiguo de San Sebastián de los Reyes.
- (159) Son las de Claudio Sanz Matias, Pedro del Campo Perez, herederos de Carmen Montes Colmenar y Agustin Jimenez Olivares Catastro de Rustica de San Sebastián de los Reyes, 1956.
- (160) En total estas grandes promociones suponen 328 viviendas en bloques de 4 y 5 plantas formando manzana cerrada
- (161) A destacar los trabajos de J. Busquets Grau (1975 y 1976), Laboratorio de Urbanismo de Barcelona (1972) y L. Marina Garcia (1981), entre otros.
- (162) Esta marginalidad fisica es palpable en los 3 barrios que se pueden considerar de urbanización marginal en ambos municipios, son los barrios de La Zaporra, El Praderon y La Hoya.
- (163) Es el caso de La Zaporra, donde se ha intentado ese proceso mediante la redacción de un Plan Parcial que no contaba en principio con el beneplácito de los vecinos, que lo lograron paralizar y redactar un nuevo Plan Parcial que respetase los intereses de los residentes
- (164) Existen contratos de venta de la parcela, la venta era a plazos -12 plazos-, sin entrada.
- (165) Cap. III-2, pág. 237
- (166) También se encargó de la parcelación que dio origen a la urbanización de Fuente el Hito en la carretera de Barajas
- (167) En muchos barrios madrileños estos inmigrantes han localizado sus chabolas en zonas calificadas como de equipamiento, zonas verdes, suelo rustico tanto de propiedad pública como privada.

- (168) Cap. III-5. pag.
- (169) M. Juárez lo refleja claramente por ejemplo para el barrio de La Ventilla-Almenara en el distrito madrileño de Tetuán.
- (170) Catastro de Urbana de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes
- (171) Zonificación del Plan General de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes de 1968.
- (172) La edificabilidad que se señala en el Plan General de 1968 es de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$; en cambio en la zona de urbana colectiva la edificabilidad permitida es de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- (173) Hay un buen número de propietarios de estas fincas rústicas que también poseían fincas en la zona que posteriormente el Plan General de 1968 califica como urbana y que se encontraba vacía entre el barrio marginal de La Zorra y los núcleos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Así se desprende de la consulta de dos fuentes. Por un lado el documento que se conserva en el Archivo de Alcobendas que refleja la parcelación de las fincas rústicas en solares, donde se especifican los propietarios de cada una de ellas y los solares o lotes que les corresponden, y por otro lado de la consulta de los Expedientes de Ordenación y Planes Parciales elaborados para edificar los diversos polígonos o manzanas delimitados por el Plan General de 1968 en esos terrenos intermedios. En estos documentos aparece el propietario del suelo que participa en el proceso de producción de suelo urbano o que vende su propiedad a una empresa inmobiliaria.
- (174) Según se refleja en las licencias de construcción de este barrio conservadas en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.
- (175) Son los herederos de Manuel Montes Colmenar y por otro lado la finca propiedad de Luis Rodríguez Ontiveros, Abel Corripio y Nicasio Martín Gómez.
- (176) Cap. III-1, pág. 143-144
- (177) Promociones en el ensanche, sobre todo entre las calles de la Constitución y Marqués de la Valdavia, y al este de la manzana Concilio (promociones de Lebrusan, S.A. y Construcciones Segurados, S.A.).
- (178) Luz Marina García, *op. cit.* pág. 175.

(179) En 1975 el Ayuntamiento firma un acuerdo practicamente de intenciones, ya que no tenia validez legal alguna, con algunos de los promotores de la manzana para que lleven a cabo las obras no realizadas.

(180) Manuel Aguado Muñoz	parcela 199	42 a 50 ca
Encarnación Rodríguez Méndez	parcela 200	20 a 40 ca
Herederos Paulino Aguado Baena	parcela 266	67 a 50 ca
Ramón Fernández Guisasola	parcela 264	87 a 50 ca
Antonia Rodríguez Méndez	parcela 263	81 a 25 ca
Eugenio Sánchez Valdemoro	parcela 265	1 Ha 02 a 50 ca

(181) Pretendia construir 914 viviendas.

(182) Son Juliana Rodríguez Rivada, Felipe Aguado Alvarez, Angel Garcia Moreno, Felipe Guadalix, Enrique López Silva, Antonio Méndez Garcia, Tomás Paramo Rodríguez y Angel Baena Oria.

(183) Esta vez no se llegó a producir gracias a la presión realizada ante el Ayuntamiento y la COPLACO.

(184) Viviendas y Comercio, S.A.; Cajiber, S.A.; Construcciones Carabias, S.A.; Fraiba, S.A., etc

(185) El propietario tradicional de la finca era Manuel Baena Aguado, que en el momento de vender su finca y comenzar la construcción, aun en terreno rústico puesto que comienzan a otorgarse las licencias de construcción antes de la aprobación del Plan General, era el 1º Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Alcobendas.

(186) Angel Baena Oria vendió la totalidad de la finca en 1967 a la Sociedad de Cooperación Económica, S.A. (SICOPESA).

(187) Parcelas 144 y 145 del polígono 20. Catastro de Rústica de Alcobendas.

(188) Parcela 94	Isidoro Tato Rejas	1 Ha 37 a
95	Angel Baena Oria	96 a 25 ca
99	Félix Salinas Mateo	52 a 50 ca
98	Hermanos Garcia Puche	83 a 75 ca
100	Agustín Jiménez Olivares	81 a 25 ca

101 Francisco Navacerrada Lozano 3 Ha 58 a 75 ca
Catastro de Rústica 1956, polígono 11

- (189) Boletín Oficial de la Provincia nº 196, 17 de agosto de 1976.
- (190) Licencia concedida en 1978
- (191) Es la misma que actúa en la promoción de chalets unifamiliares adosados de BALCONSA en Alcobendas y en algunas zonas del Soto de la Moraleja.
- (192) El propio Plan General de San Sebastián de los Reyes aprobado en 1985 considera a esta urbanización como una iniciativa completamente al margen de la propia dinámica urbana del municipio. Se trata de 795 chalets de 150 m² de parcela con una superficie útil de vivienda de 90 m² y una superficie total construida de unos 130-135 m²
- (193) E. Leira, J. Gago e I. Solana, *op. cit.*, pag. 155.
- (194) C. Tomé y A. Velasco, *Urbanismo Concertado*, Doblón, febrero 1975.
- (195) Acompañaban a Altos Hornos de Vizcaya el Banco de Bilbao y las inmobiliarias Espacio, S.A., Umbral, S.A. y la constructora Obrascón, S.A.
A Amerinsa y Union Explosivos Riotinto les acompaña el Banco Hispano-Americano y las inmobiliarias Peñalara, Copasa, Cerro de Alarcón, Surbatán, la urbanizadora Parque Boadilla y la Compañía Castellana de Parcelaciones.
- (196) Carretera principal de comunicación entre Tres Cantos y la nueva Autopista A-1 por el monte de Viñuelas. PEIT, 1975.
- (197) En ambos su protección, al igual que otras zonas de alto valor ecológico como la finca de la Pesadilla y el Monte de Valdelatas, es uno de los puntos fundamentales a tener en cuenta.
- (198) E. Leira, J. Gago e I. Solana, *op. cit.*, pp 153-154
- (199) Según E. Leira, J. Gago e I. Solana, los municipios en donde se ha desarrollado el fenómeno suburbano más específico (en terminos anglosajones) son aquellos que en el Plan de 1963 han sido reservados al ocio, que se ha visto así cumplido en gran

medida gracias al poco interes de las clases altas de obtener un habitat suburbano para el que presentaban una demanda creciente *Op cit.* pág 153

- (200) Es uno de los mayores propietarios de fincas rústicas en el municipio.
- (201) Eran pequeñas fincas compradas durante los años sesenta por J. Banus
- (202) La propuesta de Viñuelas presentada al Concurso de Urbanismo Concertado es una prueba de ello.
- (203) M. Valenzuela Rubio, *Urbanización y crisis rural en la sierra de Madrid. op. cit.*, pp. 408-409.
- (204) En muchos casos el propietario solo aporta el suelo a la sociedad creada
- (205) Son modificaciones del Plan General los Planes Parciales siguientes.
 - Plan Parcial zona este de La Moraleja.
 - Plan Parcial Ciudadcampo
 - Plan Parcial Fuente el Fresno.
 - Plan Parcial La Granjilla.
 - Plan Parcial Fuente el Hito.
- (206) M. Valenzuela Rubio, *op. cit.*, pág. 408.
- (207) Memoria del Plan Parcial de Ordenación Fuente el Fresno.
- (208) Catastro de Rústica de San Sebastián de los Reyes.
- (209) Urbanización Valdelaguna.
- (210) Cap. III-4, pág. 432.
- (211) San Estanislao de Kotska.
- (212) Comprada por la Corona en 1778 al Duque de Béjar.
- (213) En el Catastro de Rústica de 1956 aún parte de la propiedad en manos de los Marqueses de Cubas. Polígono 15, parcelas 78-79

- (214) Cap. III-2. pag.
- (215) V. Valenzuela Rubio, *Segregación y cambio...* op cit. pag. 49-50.
- (216) Fernando de Teran. "Notas para la historia del planeamiento de Madrid". *Ciudad Territorio*. nº 2. 1976. Madrid
- (217) Stubben y Chiodi (1912). Unwin (1920). Rading (1924). entre otros.
- (218) El Concurso fue declarado desierto pero parte de los planteamientos de Zuazo y Jansen fueron recogidos en el Plan General de 1941.
- (219) "Planeamiento urbanístico de Madrid (El Plan de Ordenación de 1946)". *Revista U Madrid*. nº 23. 1953; recogido en *Madrid: cuarenta años de desarrollo urbano*. op cit pag 60.
- (220) El problema básico es que el tamaño mínimo permitido para la parcela era nada menos que de 10 000 m²
- (221) Son un total de 67 propietarios con unas 150 hectáreas de terreno aproximadamente según el Catastro de Rustica de Alcobendas.
- (222) Catastro de Urbana de Alcobendas, 1984.
- (223) Según se refleja en el Catastro de Rustica de Alcobendas.
- (224) Solamente controlaban el 15% del suelo.
- (225) Ese segundo Plan Parcial se tramitó como una modificación del Plan General de 1963.
- (226) Hay que destacar 6 promociones de chalets adosados con un total de 118 viviendas, las 6 promociones de empresas inmobiliarias, destacando la urbanización Intergoff con 49 chalets y la urbanización La Balconada con 20 chalets.
- (227) Catastro de Urbana de Alcobendas.
- (228) Los 18 restantes engloban unas 20 hectáreas aproximadamente.

- (229) Destacan URBARESA, VIPRECO, LINPRO S.A., Inmobiliaria Iberica S.A., ZAHER S.A., CLUMSA, ITEMA, EPRUSA, CLUSA S.A., PROCOMUN S.A., PROCUR S.A., EBAPLAM
- (230) Promociones de menos de 25 viviendas.
- (231) URBARESA, LINPRO S.A., CITESA
- (232) Licencias de construcción de Alcobendas 1964-1982. Archivo Municipal de Alcobendas.
- (233) Catastro de Urbana de Alcobendas.
- (234) Cap. V. pag. 140
- (235) Cap. V. pag. 140
- (236) Cap. V. pag. 141
- (237) Aprobado el 18 de diciembre de 1968.
- (238) Cap. V. pag. 142
- (239) Son empresas como Ciamadrid S.A., Cervezas El Aguila S.A., Pfizer S.A., etc.
- (240) Catastro de Rustica de Alcobendas 1956.
- (241) Son las parcelas nº 324 (6.351 m²), 325 (21.625 m²) y 328 (10.744 m²) del poligono 20 del Catastro de Rústica de Alcobendas.
- (242) La parcela 9 (9.917 m²) es ocupada por MIELE y la parcela 12 lo es por JOPSA. Catastro de Rústica de Alcobendas, poligono nº 19. /
- (243) Simplemente cada empresa compra el suelo que necesita de una misma finca.
- (244) Licencias de construcción 1964-1982, Archivo Municipal de Alcobendas.
- (245) Catastro de Urbana de Alcobendas.

- (246) En concreto la parcela nº 32 del polígono 19 tiene una superficie de 9 ha.
- (247) Parcela 315 del polígono 20 con una extensión de 94.718 m².
- (248) Catastro de Urbana de Alcobendas.
- (249) Cap. V, pág.
- (250) Cap. V, pag. 322.
- (251) También formaba parte de ese grupo de propietarios la empresa NIESA, que había comprado en 1962 algunas fincas en la zona.
- (252) Construcción del Hipermercado Continente y un gran aparcamiento
- (253) El Plan Parcial Polideportivo se tramitó como una modificación del Plan General que calificaba al suelo como rustico.
- (254) Cap. III-4, pág.
- (255) La finca fue comprada por la citada empresa y la tramitación de los dos Planes Parciales supuso la modificación del Plan General
- (256) Licencia a RAES concedida en 1978.

Notas al capítulo III-5.

- (257) Cap. III-4, pág. 322.
- (258) P. Vieille, *Marché des terrains et société urbaine*, Paris, Anthropos, 1970, pág.
- (259) D. Ricardo, *Principios de economía política y tributación*, Ayuso, Madrid.
- (260) J.J. Granelle, *Espace Urbain et prix du sol*, Paris, Sirey, 1976, pág. 11.
- (261) García Ballesteros, "Precios de suelo y estructura urbana", *II Simposio de Urbanismo e Historia Urbana en el Mundo Hispánico*, 1982, Madrid, Universidad Complutense

- (262) A destacar el reciente estudio de A. Garcia Ballesteros: "El precio del suelo en los estudios de Geografía Urbana". *I Jornadas de Geografía y Urbanismo*. Junta de Castilla y León, Salamanca. 1986.
- (263) P. Merlin. *Methodes quantitatives et espace urbain*. Paris. Masson. 1973. pág. 45.
- (264) A. Garcia Ballesteros, "Precios del suelo...", *op. cit.*, pp. 6-7.
- (265) J.J. Granelle. *Espace urbain*. *op. cit.*, pag. 38.
- (266) P. H. Derycke. *Economía y planificación urbanas*. Madrid. IEAL. 1983. pp. 301-336.
- (267) A. Garcia Ballesteros. "El precio del suelo en los...", *op. cit.*, pp. 126-130.
- (268) A. Garcia Ballesteros. "El precio del suelo en los...", *op. cit.*, pág. 128.
- (269) F. Roch y F. Guerra. *¿Especulación del suelo?*. Editorial Nuestra Cultura. Madrid. 1979 pág. 39-50
- (270) A. Garcia Ballesteros. "El precio del suelo en los...", *op. cit.*, pág. 128.
- (271) J.J. Granelle. *op. cit.*, pág. 173
- (272) P. H. Dericke. *op. cit.*, pp. 301-336.
- (273) A. Garcia Ballesteros y A. Redondo González. "El precio del suelo en las investigaciones de Geografía Urbana: problemática de las fuentes para su estudio en España". *VII Coloquio de Geografía*. Pamplona. pp. 361-363.
- (274) A. Garcia Ballesteros y A. Redondo González. *op. cit.*, pág.
- (275) R. Mas Hernández. *El registro de la propiedad y el análisis...*, *op. cit.*, pág. 150.
- (276) Cap. IV, pág. 596, etc.
- (277) El precio recogido en el Registro de la Propiedad no coincide con el correspondiente al cierre de la transacción. Su incidencia a efectos fiscales hace que sea muy inferior al real.

- (278) F. Pillet. *Geografía Urbana de Ciudad Real*. Akal Universitaria. Madrid, 1984. pag. 350
 R. Mas Hernández. *El barrio de Salamanca*. IEAL. Madrid, 1982. pág. 83
 M. A. Troitiño Vinuesa. "Evolución de los precios del suelo en la ciudad de Cuenca". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 1. Madrid, 1981. pp. 208-209.
- (279) J. Bosque Maurel y otros. "Precios del suelo en la ciudad de Madrid (1967-1981)", en *VII Coloquio de Geografía de Pamplona*, 1981. Salamanca. AGE. Tomo II, pág. 326.
- (280) J. Bosque Maurel y otros, *op. cit.*, pág. 326.
- (281) Sobre todo por la construcción de una serie de grandes ejes viarios como el Paseo de la Chopera, la Avenida de España o la Avenida de la Sierra, que vienen a suponer para ambos ensanches verdaderas rondas de cintura que van a incidir en la mejora de las condiciones de accesibilidad de sectores del ensanche que estaban muy alejados y mal comunicados con el centro de los dos núcleos urbanos.
- (282) Cap. III-1, pág. 105.
- (283) Cap. III-2, pag. 107 y gráfico nº 107-1.
- (284) Barrios del Praderón y La Hoya.
- (285) Esas zonas se edificaron en los años setenta cuando el crecimiento urbano había colonizado áreas mucho más alejadas del municipio.
- (286) Cap. III-1, pág. 105.
- (287) La Avenida de España localizó sobre el antiguo arroyo de separación entre ambos municipios.
- (288) El arroyo de las Charcas supuso un obstáculo al crecimiento urbano hacia el sur hasta comienzos de los años setenta.
- (289) El paseo del Marqués de la Valdavia coincide con la nueva carretera de Colmenar Viejo. La calle de la Constitución lo hace con el camino o carretera a Colmenar Viejo.

IV. EL PAISAJE URBANO

1. Introducción.

A lo largo de los capítulos anteriores se ha analizado el proceso de formación de la actual conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes con sus distintas etapas y ritmos, poniéndose de manifiesto el papel que han jugado los distintos agentes urbanos responsables en definitiva de su formación.

Así se ha pasado revista al papel jugado por los propietarios del suelo rural y a la actuación de los diversos promotores o agentes inmobiliarios al igual que a las diferentes formas de producción de suelo urbano que han desarrollado. También se ha puesto de relieve el papel que ha jugado la Administración en todos sus niveles en nuestro caso a nivel municipal, metropolitano y estatal tanto en su actuación mediante el planeamiento y las diversas normativas existentes, como en su práctica diaria al permitir en muchos casos la vulneración de las mismas facilitando las estrategias de los grandes propietarios, promotores y empresas constructoras basadas en la búsqueda del máximo beneficio.

En definitiva el paisaje urbano que se pretende analizar en estas líneas siguientes es, en realidad, el producto o la consecuencia de la actuación de todos los agentes urbanos antes señalados.

En este paisaje urbano intervienen, como señala Carreras i Verdaguer (1), varios elementos. Entre ellos destaca en primer lugar el plano o "relación entre espacios edificados y espacios vacíos, destinados a comunicación generalmente", los edificios y, por último, la propia estructura de la propiedad no observable directamente pero de una gran importancia por cuanto constituye un elemento esencial para comprender la organización interna de la ciudad, al acercarnos al conocimiento de los grupos sociales de quienes depende en última instancia.

En este sentido el análisis del paisaje urbano se va a dividir en dos grandes apartados íntimamente relacionados. En primer lugar se analizará la estructura de la propiedad en la actual conurbación de Alcobendas-San Sebastián de los Reyes con la finalidad

anteriormente senalada, y en segundo lugar se centrara el estudio en los aspectos claramente morfologicos del paisaje urbano

Previamente a ambos capitulos se hara una referencia a la principal fuente utilizada en el estudio, el Catastro de la Contribucion Territorial Urbana de ambos municipios, asi como a la metodologia empleada en su elaboracion y analisis posterior

2. Fuentes de estudio y metodologia.

Basicamente la fuente utilizada para el estudio ha sido el Catastro de la Contribucion Territorial Urbana de ambos municipios. La utilizacion de esta fuente responde a la cantidad y calidad de su informacion, que permite la realizacion de estudios sobre los elementos formales del suelo urbano, las caracteristicas de la propiedad y la valoracion economica del espacio urbano

En este sentido destaca la importancia de esta fuente por permitir no solo el analisis de la morfologia urbana en todos sus elementos y con el maximo de detalle por su escala de analisis la finca sino tambien porque su utilizacion permite el analisis de la propiedad y la valoracion economica de la ciudad. Este segundo aspecto la separa claramente de la otra gran fuente existente, el censo de edificios y viviendas. En efecto, en el censo faltan los datos economicos y los juridicos son escasos, por lo que su utilidad se reduce fundamentalmente a los aspectos fisicos de la morfologia urbana.

Pero ademas de este caracter mas completo de la informacion, el Catastro tenia una ventaja anadida importante con respecto al Censo de Edificios y de Viviendas. Esta ventaja se derivaba de la propia accesibilidad de la fuente. Mientras que la consulta de ambos Catastros de Urbana no suponía ningun problema, el del Censo de la Vivienda y Edificios presentaba en primer lugar la dificultad de acceso a la hoja censal, ya que los datos elaborados a nivel de barrio y seccion censal, ante el grado de heterogeneidad de ambos, resultaban insuficientes para el estudio. Por otro lado la ausencia de datos economicos y juridicos limitaba mucho su utilizacion como fuente para el analisis de la estructura de la propiedad.

El Catastro de la Contribucion Territorial Urbana es un documento fiscal que establece el impuesto a retener de los bienes calificados de naturaleza urbana. Las zonas que teóricamente son objeto de catastro son el suelo urbano, el de reserva urbana y el suelo ocupado por las construcciones.

Como ya se ha señalado el Catastro de Urbana constituye una de las fuentes documentales mas importantes dentro del campo de la Geografía Urbana. La riqueza y variedad de su información permite analisis muy completos sobre el suelo urbano y sus características físicas, jurídicas y económicas. Sin embargo, a pesar de su interés, es una fuente relativamente reciente y solo ha sido utilizada con cierta frecuencia en las ultimas dos décadas, en contraste con el mayor uso por parte de los investigadores del Catastro de Rustica.

En este sentido hay que reflejar la opinión de Quiros Linares F. quien ya en 1968 (2) señalaba el poco uso que se habia hecho en la geografía española del Catastro de Urbana y la conveniencia de su utilización, a la vez que ponía de manifiesto sus características

A pesar de esta alta valoración de la fuente, el primer trabajo geográfico en el que se emplea, en concreto las denominadas Fichas de la Contribución Territorial Urbana, data de 1971 (3) para la ciudad de La Laguna, y es obra de R. Pérez González. Años mas tarde, en 1976, García Ballesteros (4) vuelve sobre el tema, poniendo de relieve las características esenciales de las fichas de la Contribución Territorial Urbana que utiliza para su estudio de la ciudad de Guadalajara. Esta misma fuente es empleada también en los estudios de autores como Redondo González, Troitiño Vinuesa, Tatjer, Carreras i Verdaguer, Morales Matos, Murcia Navarro, Habsburgo Satzger, entre otros (5), aumentándose considerablemente el número de trabajos que la incluyen como fuente en los últimos años.

En todos estos trabajos el tratamiento que se ha dado a esta fuente es muy diferente, con lo que es difícil poder establecer comparaciones y sacar conclusiones sobre los diversos temas que se pueden estudiar con el Catastro.

Su nacimiento habría que buscarlo en la creación por la Ley de Presupuestos de 1893 de la Contribución Territorial Urbana, aunque su configuración actual se deba a la Reforma Fiscal de 1964 que reorganizó dicha Contribución con la finalidad de buscar unas bases mas justas para la aplicación del correspondiente impuesto. Quizas uno de los antecedentes mas claros del Catastro de Urbana se encuentra en el Reglamento de Amillaramientos de 1876, que establece las normas para la evaluación de la riqueza urbana. Sin embargo hasta 1893 se siguen manteniendo en un solo impuesto las dos contribuciones, urbana y rustica, como estipulaba la Ley de la Reforma Tributaria de 1845. Es por lo tanto en 1893 cuando ambas se separan, creándose la Contribución Territorial Urbana. Desde este año la mayor parte de los municipios comienzan a elaborar sus respectivos catastros, hasta que en 1964 se procede a la renovación de la Contribución Territorial Urbana, aprobada en 1966, que consolida el actual sistema de información documental basado en las denominadas fichas catastrales de

Contribucion Territorial Urbana. Por ultimo, en 1979 se determina la actualizacion de la informacion labor en la que se encuentran actualmente un buen numero de municipios y cuyo interes no solo radica en la actualizacion de los valores catastrales sino en la posibilidad de analizar la evolucion urbana de los nucleos de poblacion entre dos fechas que separan momentos muy distintos del panorama urbano espanol. En este sentido basta indicar como ejemplo para entender esta linea de investigacion el caso de numerosos nucleos de poblacion de la periferia de Madrid que a finales de los años cincuenta o comienzos de los sesenta eran simples nucleos rurales y como tales quedan reflejados en el Catastro antiguo, y que en nuestros dias constituyen verdaderas ciudades. El estudio de este proceso y de otros semejantes es una de las posibilidades abiertas con la actualizacion y mecanizacion decretada en 1979.

La informacion que nos proporciona el Catastro de Urbana procede de dos tipos de documentación: en primer lugar de la planimetria realizada a nivel municipal y en segundo lugar de la recogida en las fichas descriptivas de cada finca. En cuanto a la planimetria se levantan planos a diferentes escalas desde el 1:5 000 del termino municipal al parcelario a 1:1 000 y 1:2 000; incluso se llega al detalle del plano 1:500 de cada manzana. Con toda esta serie de planos se permite la localizacion exacta de cada finca edificada o como solar y estudios muy detallados sobre morfologia urbana, analisis del parcelario, tamaño de los solares, etc. La segunda fuente de informacion es sin duda alguna la mas importante por la variedad y riqueza de los datos. Se trata de las fichas descriptivas de cada finca en las que los datos se pueden agrupar en los siguientes apartados:

a) Datos de carácter morfológico. Las fichas recogen una informacion valiosa para estudios de detalle de cada finca en particular, que no impide llegar al establecimiento de diversas tipologias. La base de toda esta informacion es el plano o croquis a escala 1:500 de la finca, en el que se indica el numero de plantas del edificio si no se trata de un solar. Este dato es fundamental pues permite analizar la altura de todo el conjunto urbano. Por otra parte, del plano de la finca se obtiene tanto la superficie de la misma como su forma. Acompaña al plano una fotografia de la finca edificada que constituye un material grafico de gran valor para estudios sobre tipologias de edificacion (forma del edificio, tipo de material, estado, etc.). Sin embargo se debe indicar que esta informacion no siempre se encuentra en las fichas, sobre todo en el caso de la fotografia, lo que puede limitar el analisis; completa esta informacion sobre la morfologia urbana los datos sobre número de plantas, superficie construida, total y por plantas, y superficie total, cubierta y descubierta de la finca.

b) Datos personales del propietario. En concreto los datos sobre el nombre, el DNI y

su dirección así como si se trata de comunidades de propietarios. Se trata de datos básicos para elaborar ficheros de propietarios y analizar así la estructura de la propiedad del espacio urbano. Por otra parte el dato de la dirección que permite la espacialización de toda la información recogida en la ficha catastral.

c) Datos estrictamente jurídicos. Importante información para el estudio de la propiedad horizontal y vertical. Así mismo sirve de base para el estudio de dos temas fundamentales en los espacios urbanos, el tema de la posible acaparamiento de pisos por un mismo propietario, oculto como pequeño propietario si no analizamos las Comunidades de Propietarios de forma detallada para poder descubrir así estos procesos de concentración de la propiedad, y el tema del alquiler, claramente reflejado junto con la fecha del mismo en la ficha catastral.

d) Datos para usos del suelo urbano. Se diferencia entre uso residencial, industrial, equipamiento (tipo de equipamiento) y solares. Es decir, prácticamente esta información permite la elaboración de una detallada cartografía de uso del suelo. Así como la información sobre número y destino de los locales permite el correspondiente censo de locales.

e) Datos de carácter económico o fiscal. Forman un grupo de datos de especial importancia debido a que el Catastro tiene una clara finalidad fiscal, el cobro de la Contribución Territorial Urbana, además de la propia finalidad catastral, en dos grupos. Por un lado aquellos valores básicos para la formación del valor catastral de las fincas o solares (valor del suelo y de la construcción), y por otro lado los valores tributarios obtenidos de la aplicación de una serie de índices correctores del valor catastral.

Todos estos datos son importantes porque en función de ellos podemos llegar a analizar la estructura de la propiedad del espacio urbano clasificando a los propietarios, de una manera más real, no por la superficie acaparada, sino por la renta que poseen y el líquido imponible que pagan.

Por otra parte estos valores económicos abren a la investigación todo el tema del análisis de los precios del suelo, fundamental en cualquier estudio actual de Geografía Urbana por su clara incidencia en la producción de suelo y en la configuración de la estructura urbana. De todas formas conviene recordar aquí una importante limitación. El precio del suelo reflejado en las fichas catastrales no se corresponde con los precios del mercado. Sin embargo esta limitación no impide los estudios comparativos en uno o entre varios espacios urbanos.

f) Un último dato muy importante y que desgraciadamente falta en un buen número de fichas es, sin duda, el relativo a la antigüedad del edificio o el año de la reforma. Con estos dos datos podemos realizar un censo de la edad del parque inmobiliario, pudiéndose definir de esta manera las distintas etapas o ritmos del crecimiento urbano, e incluso con el año de la reforma rastrear procesos de renovación de la edificación.

Hemos recogido anteriormente las principales características del Catastro de Urbana en sus dos tipos de documentos básicos para el conocimiento de la estructura y la morfología urbana, las fichas de la Contribución Territorial Urbana y la planimetría a diferentes escalas que las acompaña.

Ahora bien, cada Catastro presenta unas características propias, unas posibilidades y unas deficiencias que condicionan enormemente el estudio que se intente realizar. En este sentido, el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes no es una excepción, presentando una serie de problemas importantes que se exponen a continuación:

a) En primer lugar hay un problema que dificulta mucho la investigación. Se trata del estudio de dos Catastros de Urbana, con todo lo que significa en cuanto a volumen de información a elaborar y, sobre todo, en cuanto a la utilización de dos Catastros que no coinciden en algunos de los indicadores utilizados. Si resulta difícil, como han puesto de manifiesto diversos investigadores (6), las comparaciones entre los Catastros de distintas ciudades, en nuestro caso, por la necesidad de llevar a cabo un estudio conjunto de una realidad espacial que es una desde finales de los años sesenta, este problema plantea grandes dificultades difíciles de subsanar.

b) Quizás el problema más importante se deriva de la diferente fecha de cada Catastro. De ambos municipios existía ya un antiguo Catastro de finales de los años sesenta, bastante mal conservado y con serias deficiencias en cuanto a su nivel y calidad de información. Ante este problema, agravado además por el gran crecimiento urbano que experimentaron los dos municipios desde esos años, se procedió a la elaboración de un nuevo Catastro de Urbana. Este nuevo catastro se llevó a cabo primeramente en San Sebastián de los Reyes, que ya a comienzos del año 1979 pudo disponer de todas las Fichas de la Contribución Urbana y de la planimetría necesaria a escala 1:5 000 y 1:1 000. Sin embargo en Alcobendas no sucedió lo mismo, su elaboración se retrasó y ya se hizo el nuevo Catastro según las normas emanadas de la última reforma del año 1979.

La consecuencia es un claro desfase entre ambos Catastros: el de San Sebastián de los Reyes de principios de 1979 y el de Alcobendas, en fase de revisión, por los posibles errores

realizados en su elaboracion. en 1984.

Esta diferencia temporal es importante sobre todo por una razon. La reforma planteada en 1979 (Decreto Ley 11/1979) suponía varios cambios importantes que se pueden resumir en tres cuestiones

En primer lugar se ampliaba la informacion que se recogia en las Fichas de la Contribucion Territorial Urbana y además se mejoraba la calidad de la misma.

En segundo lugar se actualizaban los valores catastrales incrementandolos en general a la vez que se reducian o eliminaban las diversas bonificaciones que existian

Por ultimo se procedia a la informatizacion de toda la documentacion catastral y a la creacion incluso de un fichero informatico nacional del Catastro de Urbana

Lógicamente estos nuevos planteamientos se reflejan claramente en el Catastro de Alcobendas, mientras que el de San Sebastian de los Reyes continua con las características antiguas

c) Derivado de lo señalado anteriormente existe un claro problema de actualización. Los datos físicos y la valoración económica que aparecen en el Catastro de San Sebastian de los Reyes es la de 1979 mientras que la de Alcobendas es de 1983-84. La solución al problema ha consistido en la ardua y pesada labor de la actualización de todo el fichero del Catastro fundamentalmente de sus datos económicos. Para ello se han utilizado los índices correctores que aporta la propia Delegacion de Hacienda, multiplicando el valor inicial por los mismos hasta alcanzar el año 1984. En cuanto a los datos físicos, un buen número de ellos han sido actualizados mediante el empleo de la fotografia aérea de los años 1980 y 1983.

d) Otro problema importante es la diferencia existente en la utilización de la unidad espacial básica de análisis y toma de datos: la finca.

En el Catastro de San Sebastián de los Reyes se sigue el esquema normal de considerar a cada edificio como una finca con su respectiva Ficha Catastral. En Alcobendas, en el caso de las promociones de varios edificios, se ha procedido a la agrupación de todos ellos en una sola Ficha, haciéndose una valoración económica conjunta de toda la promoción o urbanización. Así mismo parte de los datos físicos vienen sólo globalizados (metros cuadrados de superficie cubierta y descubierta, etc.), con lo que a la hora de realizar comparaciones entre ambos municipios, sobre todo en las nuevas áreas residenciales

ocupadas en los años setenta, las dificultades son importantes

La solución que se ha dado a este problema ha sido la de adaptar el tratamiento de los datos del Catastro de Alcobendas al de San Sebastián de los Reyes. Para ello se ha hecho necesaria la individualización al nivel de edificio de la información, tanto en sus datos físicos como en su valoración económica, lo que ha provocado evidentemente un trabajo adicional largo y costoso

e) En el Catastro de Alcobendas existen diversas limitaciones y problemas concretos que en gran parte se derivan del carácter aun provisional de los datos, ya que, como se ha señalado anteriormente, se encuentra en la última fase de su elaboración

Estos problemas son los siguientes

- La planimetría aun se está elaborando y por ello han existido muchos problemas para contar con una base cartográfica completa del Catastro, lo que dificulta el estudio del parcelario.

- Existe un importante error en la valoración económica de las fincas. Este error se produce en la valoración del suelo y repercute como consecuencia lógica en la valoración catastral de cada finca. El error consiste en tomar como superficie total de la parcela o finca a la superficie total construida, los metros cuadrados totales construidos en vez de la superficie real del suelo. Al multiplicar este dato por el precio del suelo y luego sumarle la valoración de la construcción, el resultado es una valoración catastral que arrastra el error de base.

La solución ha sido simple pero extremadamente laboriosa. Se ha subsanado el error haciendo finca a finca una nueva valoración catastral, siguiendo los criterios lógicos de la misma.

- Debido a lo reciente del Catastro, las Fichas utilizadas aun no contienen tres datos de la valoración económica importantes, que si aparecen en el Catastro de San Sebastián de los Reyes. Se trata de la Renta, la Base Imponible y la Base Liquidable.

f) En el Catastro de San Sebastián de los Reyes los principales problemas son de dos tipos.

- El suelo sometido a catastro es limitado. Evidentemente se catastra todo el suelo

urbano, pero no todo el calificado como urbano de reserva urbana en el Plan General de 1968. En el caso de las nuevas zonas residenciales aun no edificadas es un problema importante porque no aparecen las fichas de los teóricos solares.

- No toda la información que se solicita se recoge en la ficha de la Contribución Territorial Urbana. Así, son frecuentes las omisiones del valor catastral de la superficie, del domicilio fiscal y sobre todas ellas las del año de construcción del edificio en cuestión.

Si a estos problemas le añadimos el cambio del nombre y la numeración de las calles con la llegada de los nuevos ayuntamientos democráticos, las dificultades se aumentan considerablemente.

En cuanto a la metodología empleada y el esquema de trabajo existe un problema básico desde el comienzo del estudio. La dificultad de hacer un análisis conjunto de ambos municipios debido a los problemas antes aludidos. Por otra parte ese mismo problema, pero a diferente escala, se encuentra en el interior de cada municipio.

El carácter de transición o mixto de ambos municipios que albergan formas de desarrollo metropolitano muy dispares entre sí, y en este sentido hay que señalar que encontramos el típico crecimiento intensivo que recuerda el de las zonas oriental y suroccidental del Área Metropolitana de Madrid, en el ámbito espacial de ambos núcleos urbanos tradicionales, junto a la presencia del crecimiento extensivo de mayor calidad y mayor número de equipamientos y servicios a base de grandes urbanizaciones como La Moraleja, Fuente el Fresno, etc., tan propio de la zona oeste del Área Metropolitana, provoca una gran heterogeneidad que impone un análisis claramente fragmentado de ambos Catastros.

En este sentido se han distinguido, en principio, además de las zonas industriales dos grandes áreas urbanas.

En primer lugar, el ámbito espacial de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes, que incluye los dos cascos antiguos más o menos renovados, los respectivos ensanches, las nuevas áreas residenciales creadas tras el Plan General de 1968 y los barrios de urbanización marginal.

En segundo lugar, las grandes urbanizaciones extensivas de gran calidad que forman el núcleo de La Moraleja con todas sus urbanizaciones y ampliaciones en Alcobendas, y las urbanizaciones de Fuente el Fresno y Ciudadcampo en San Sebastián de los Reyes. Dentro de

cada una de estas dos grandes zonas la unidad de analisis espacial ha sido diferente, adaptandose a las caracteristicas propias de cada zona de estudio

Asi en el ambito de la conurbación Alcobendas-San Sebastian de los Reyes se pueden distinguir desde el punto de vista de la metodologia empleada dos sectores. Por un lado los dos cascos antiguos, en mayor o menor grado renovados, los respectivos ensanches surgidos en los años sesenta y los barrios de urbanización marginal, donde se ha empleado la unidad de analisis mas pequeña, la finca, procediéndose a la cartografia a escala 1:2.000 de la totalidad de fincas existentes, ante el grado de diversidad que presentaban numerosas manzanas lo que imposibilitaba una cartografia mayor a escala. Por otro lado en las nuevas areas residenciales ocupadas desde comienzos de los años setenta a base de grandes poligonos unitarios de viviendas, ante la gran homogeneidad existente se ha optado por el tratamiento de la información y su cartografia, ya no descendiendo al nivel de cada edificio sino considerando como unidad de analisis espacial a cada promoción de viviendas

Este ultimo sistema ha sido también el empleado en la segunda gran zona de ambos municipios. La ocupada por las urbanizaciones de alta calidad de viviendas unifamiliares, en general de los nucleos de La Moraleja, Fuente el Fresno y Ciudadcampo. Por ultimo en las zonas industriales la unidad espacial de analisis ha vuelto a ser la finca, como en el ambito de la conurbación Alcobendas-San Sebastian de los Reyes.

3. La distribución general del suelo.

En lineas generales las grandes fincas del Catastro de Urbana de ambos municipios son las siguientes. En Alcobendas el total de superficie catastrada es de 10.980.656 m², con una valoración catastral de 79.392.058.000 pesetas. Estas elevadas cifras se obtienen fundamentalmente por la presencia del nucleo de La Moraleja, donde se sitúan una serie de urbanizaciones de gran calidad y consumidoras, además, de mucho suelo.

En San Sebastián de los Reyes las grandes cifras son sensiblemente inferiores. Se han catastrado 5.469.643 m², con una valoración catastral de 15.435.015.000 pesetas.

Esta escasa valoración si se compara con Alcobendas se debe a cuatro factores:

a) La diferencia de fechas en la elaboración de ambos Catastros. El de San Sebastián de los Reyes se elaboro antes de la Reforma de 1979. Ello quiere decir que la valoración económica del mismo está muy alejada de la realidad. Hay que tener en cuenta que la

Reforma de 1979 supuso un aumento considerable de la valoración en un intento de aproximación al valor real de la propiedad. A pesar de la aplicación de los índices correctores (7) de actualización que proporciona la Delegación de Hacienda, las cifras siguen siendo bajas precisamente por aplicarse sobre unos valores de por sí bajos.

b) Un segundo factor que contribuye a esas menores cifras lo constituye el hecho de que quedan fuera del Catastro de San Sebastián de los Reyes zonas que en buena lógica deberían quedar catastradas como solares.

Este problema se manifiesta claramente en las nuevas zonas residenciales calificadas como urbanas en el Plan General de 1968, destacando en concreto los terrenos de la urbanización Roxa Luxemburgo fundamentalmente y parte de los de la Urbanización Área Residencial Castilla.

El problema se ha intentado solucionar, al menos, con la consulta del Registro de Solares del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. Así se ha obtenido el número de solares, y la superficie de los mismos, y se les ha aplicado la misma valoración del suelo, y por ello y el mismo valor catastral que a los solares contiguos catastrados, una vez comprobado en la Delegación de Hacienda y en el Ayuntamiento que el valor del suelo era el mismo en cada caso. De todas formas es un sistema aproximativo puesto que la valoración es muy diferente desde comienzos de los años ochenta con la construcción de los mismos.

c) Evidentemente la menor extensión del suelo urbano en San Sebastián de los Reyes, sobre todo si se tiene en cuenta que en Alcobendas se incluye todo el núcleo de La Moraleja, con el que no se pueden comparar las urbanizaciones de Fuente el Fresno y Ciudadcampo, con menor extensiva y valoración catastral, explica parte de ese lógico desfase.

d) Además de los factores señalados hay que añadir que el suelo urbano edificado u ocupado es mayor en Alcobendas. En San Sebastián de los Reyes aun persisten en la fecha de elaboración del Catastro bastantes áreas como solares aun no ocupados, lo que evidentemente se refleja en una menor valoración.

En el cuadro número 1 se ha recogido el total de superficie catastrada y su valoración por las distintas zonas que se distinguen en ambos municipios. Estas zonas son las mismas que se han diferenciado en los distintos Planes Generales elaborados hasta la actualidad. Es decir los dos antiguos cascos urbanos, los respectivos ensanches de dicho casco, las nuevas zonas residenciales y la urbanización marginal. A esta clasificación se le añade las urbanizaciones de "lujo" unifamiliares o incluso multifamiliares exteriores a ambos núcleos.

urbanos y por último las zonas industriales

En Alcobendas destaca sobre todo el peso del núcleo de La Moraleja, que representa en conjunto nada menos que el 70% de toda la superficie catastrada y el 55% de todo el valor catastral. En San Sebastián de los Reyes el papel de estas urbanizaciones unifamiliares también es importante pero por supuesto no alcanza los niveles del núcleo de La Moraleja. Así, en conjunto las urbanizaciones de Ciudadcampo, La Granjilla y Fuente el Fresno suponen el 49,5% de la superficie total catastrada pero sólo el 29% de la valoración económica. Evidentemente su menor extensión y sobre todo la aún débil ocupación de la urbanización de Ciudadcampo explica este hecho. En estos dos casos como en La Moraleja, el alto valor catastral es explicable tanto por la gran cantidad de suelo que consumen como por el elevado precio del suelo y de la construcción en esas zonas. Por otro lado la diferencia en los porcentajes que representa el valor catastral y la superficie catastrada la no correspondencia entre ambos es fácil de comprender por los escasos índices de ocupación y edificabilidad de estas zonas concretas (9)

Dentro del ámbito de la conurbación de ambos núcleos es precisamente la zona del ensanche la que presenta una mayor valoración catastral aunque no sea la más extensa por su superficie. Así en Alcobendas representa el 14,2% del valor catastral y el 3,4% de la superficie, mientras que en San Sebastián de los Reyes los porcentajes son el 32,3% y el 5,15% respectivamente.

Las nuevas zonas residenciales siguen en la valoración catastral del ensanche, aunque lo superan por la superficie que engloban, en concreto suponen el 9,5 y el 14% del valor catastral en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente.

A continuación en la valoración catastral se sitúan ambos cascos antiguos con un porcentaje del 7,5% y el 8%, y por último la urbanización marginal con el 1,4% y el 5,5% respectivamente.

Este esquema evidentemente tiene su lógica. La urbanización marginal a pesar de que engloba un total de superficie superior a ambos cascos antiguos y muy similar a la de los dos ensanches, tiene un valor catastral escaso debido a tres razones.

a) El bajo valor del suelo de los barrios de urbanización marginal. En efecto, los barrios de El Praderón, La Zaporra y La Hoya tienen los precios del suelo más bajos de ambos núcleos urbanos. Su marginalidad física dentro de los dos núcleos y sus propias características explican esa baja valoración.

b) El valor de la construcción es también muy bajo. Las edificaciones de estos barrios se caracterizan por su baja calidad: se trata de edificios de una o dos plantas generalmente, muchos de ellos de autoconstrucción, realizados con materiales de escasa calidad para una población inmigrante de escasos recursos económicos.

Evidentemente dado el bajo valor del suelo y de la construcción es lógico pensar que el valor catastral formado por la suma de ambos será, en efecto, bajo.

c) Por si fuera poco, en los tres barrios existen un buen número de solares, lo que también incide en la escasa valoración catastral.

En cuanto a la valoración catastral de los dos cascos antiguos se pueden señalar dos cuestiones. En primer lugar hay dos factores que intervienen en su valoración, por un lado la superficie que ocupa: solo 166 550 m² y 99 256 m² en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes; por otro lado la presencia de una ciudad ya construida con unas determinadas condiciones físicas en cuanto a altura, edificabilidad, volumen, etc. En segundo lugar la importancia que tiene la remodelación urbana en la existencia de una mayor o menor valoración catastral. En este sentido la valoración a igualdad de superficie es mucho mayor en el casco antiguo de Alcobendas por cuanto la remodelación del mismo, en una palabra la sustitución de las viejas edificaciones rurales de una o dos plantas por bloques de 4 y 5 plantas, suponen un aumento considerable en el valor catastral, por el efecto que tiene por un lado en la revalorización del suelo y por otro lado en el aumento del número de metros cuadrados construidos.

El menor valor de las nuevas zonas residenciales en comparación con los dos ensanches, a pesar de la mayor superficie que engloba, se explica fácilmente por cuanto gran parte de la misma se encuentra aun sin edificar, bajo la denominación de solares, con una valoración económica, por lo tanto, inferior.

La mayor valoración catastral se produce en los dos ensanches de ambos municipios. La razón es lógica, en estas dos zonas se centró la mayor parte del crecimiento urbano desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta comienzos de los años setenta. Este crecimiento urbano se realizó de una forma claramente intensiva a base de bloques de viviendas colectivas de tres, cuatro e incluso cinco plantas, y prácticamente ha terminado por densificar la mayor parte de los dos ensanches, con unos elevados índices de ocupación y edificabilidad.

Otra de las grandes cifras del Catastro es la diferencia que se establece entre el suelo

ocupado o edificado y el suelo aun no ocupado, o sea los solares

En líneas generales el porcentaje de solares es superior en San Sebastian de los Reyes como se corresponde a un menor y mas tardio, sobre todo, crecimiento urbano. En concreto en Alcobendas los solares representan el 43,6% de toda la superficie catastrada y el 54% en San Sebastian de los Reyes

Sin embargo estas cifras son solo generales y varian considerablemente según las zonas de los dos municipios. Así la zona con un menor porcentaje de solares son los dos cascos urbanos con tan solo el 18,7% y el 13,5% en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente. En el ensanche los porcentajes son mas elevados aunque el crecimiento urbano prácticamente ha terminado por ocupar la mayoría de los que quedaban vacios en los ultimos años. Sin embargo aun en Alcobendas permanecen vacios el 31% del suelo catastrado del ensanche, debido a la no ejecucion hasta la actualidad de dos planes parciales que se situaban en las proximidades de San Sebastian de los Reyes en una clara estrategia de revalorización del suelo (9). En este ultimo municipio en cambio solo el 14,5% del suelo del ensanche esta vacío.

Contrasta con estas cifras las de las nuevas areas residenciales las de mas reciente configuración y ocupación, donde aun el crecimiento urbano no ha ocupado el 60% de la superficie catastrada en Alcobendas en 1984 y mas del 75% en San Sebastian de los Reyes

En cuanto a la valoración económica existe una escasa y logica falta de correlación entre la importancia de los solares por la superficie que engloban y lo que representa su valoración catastral. Evidentemente la ausencia de una valoración de la construcción es un factor básico que explica este hecho además de la propia localización periférica de los solares vacantes dentro de ambos núcleos urbanos, lo que les proporciona una menor valoración del suelo. Así destacan por ejemplo los casos del núcleo de la Moraleja, Ciudadcampo o Fuente el Fresno donde la valoración catastral solo representa el 13,5%, 26% y 8% respectivamente cuando su superficie representa con respecto al total el 45%, el 92% y el 54% respectivamente.

Por ultimo, al margen del suelo residencial se debe destacar la importancia del suelo industrial. Hay que tener en cuenta que en Alcobendas queda catastrado en dicha categoría nada menos que 1639 442 m², lo que supone el 14,9% de toda la superficie catastrada, con una valoración de 9 130 140 000 de pesetas, es decir el 11,5% del total del valor catastral. De esa superficie el 34% esta aun sin ocupar como solares, mientras que en San Sebastian de los Reyes, sin contar con la industria dispersa fuera de ordenación, situada al norte del

municipio, el porcentaje de los solares es aun del 58%, en consonancia con su menor y mas tardio desarrollo industrial

4. La estructura de la propiedad urbana.

4.1 Los propietarios de los solares

Como se ha señalado anteriormente los solares tienen en el paisaje urbano actual una gran importancia, lo demuestra el hecho de que en Alcobendas constituyen el 43.6% de toda la superficie catastrada y en San Sebastian de los Reyes el 54%.

De su estudio se derivan fundametalmente dos temas. En primer lugar la localizacion del futuro crecimiento urbano de ambos municipios de ahí la importancia del estudio de su distribucion y en segundo lugar los agentes o propietarios que se estan aprovechando claramente del proceso de transformacion del suelo rustico a urbano y de su revalorizacion en el caso de los solares situados en el interior de ambos nucleos urbanos.

A la hora de llevar a cabo el estudio de la estructura de la propiedad de los solares se ha optado por diferenciar tres grandes zonas con características muy diferentes. Por un lado se analizara la actual conurbacion formada por los nucleos urbanos de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes tanto globalmente como en las diversas zonas que se pueden delimitar en ambos nucleos. En segundo lugar se analizara el ambito espacial de las urbanizaciones unifamiliares, fundamentalmente exteriores y separadas de ambos nucleos, y por ultimo se procedera al estudio de los solares de las tres grandes zonas industriales, existentes en los dos municipios.

A modo de introducción se puede adelantar que, con mayor o menor grado segun las zonas, existe una estructura de la propiedad del espacio urbano no edificado en forma de solares, que se caracteriza por el predominio de los propietarios externos a ambos municipios. La dependencia con respecto a Madrid se pone claramente de manifiesto en las tres zonas consideradas. Así en líneas generales mas de la mitad de la superficie catastrada de solares es propiedad de sociedades inmobiliarias o personas físicas con residencia en la capital. Esta conclusión es realmente importante porque clarifica enormemente hasta qué punto el futuro crecimiento urbano de ambos municipios se encuentra en manos de agentes externos a ellos.

Por otro lado tambien se puede señalar otra característica importante. El dominio casi

absoluto de la propiedad privada. El papel del Estado, la Comunidad Autónoma o la propia Iglesia es en el ámbito del suelo urbano mínimo solo la propiedad municipal tiene un pequeño peso que no borra en modo alguno el hecho de que realmente la propiedad privada es la gran beneficiaria del proceso de revalorización del suelo

4.1.1 Los propietarios de solares en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes

En el ámbito de la conurbación se localizan un total de 1.717.672 m² de solares, con una valoración catastral superior a los 2.500 millones de pesetas

En Alcobendas se localizan 731.113 m², lo que representa el 49% de la superficie total catastrada a excepción de La Moraleja y la zona industrial, y en San Sebastián de los Reyes 986.559 m², es decir el 70% de la superficie catastrada en el núcleo urbano. Estas diferencias se explican por el más tardío y lento crecimiento urbano de este último municipio, que a fines de los años setenta aún no había ocupado una buena parte de las nuevas áreas residenciales planteadas por el Plan General de 1965

a) Distribución espacial de los solares

La distribución espacial de los solares por el núcleo urbano dista mucho de ser homogénea. En el cuadro número 1.15 se pone claramente de manifiesto que la mayor parte del suelo disponible se localiza en la periferia de ambos núcleos. En concreto son las nuevas zonas residenciales que rodean el casco antiguo y el ensanche las que presentan la mayor superficie de solares. En Alcobendas prácticamente se localizan en esas zonas el 50% de todo el suelo disponible, mientras que en San Sebastián de los Reyes se alcanza incluso el 70%.

A estas zonas le siguen los barrios de urbanización marginal así mismo claramente periféricos, que engloban en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes un 27% y un 21,5% de suelo disponible respectivamente

Si sumamos, por lo tanto, estas dos zonas, prácticamente se localizan en la periferia de ambos núcleos urbanos el 77% y el 91% de toda la superficie catastrada como solares en el ámbito espacial de la conurbación

El predominio de esas dos zonas es lógico. En el caso de las nuevas áreas residenciales constituyen las zonas de más reciente crecimiento urbano y en ellas precisamente es donde se está centrando la actividad constructora en los últimos años. En cuanto a los barrios de

urbanización marginal el asentamiento en los mismos se realizó de forma discontinua desde comienzos de los años sesenta hasta 1968. Con el Plan General de 1968 los terrenos del barrio más extenso la Zaporra, son calificados como urbanos y sobre ellos se plantea una remodelación que tenía como consecuencia el aumento de la edificabilidad y la revalorización consiguiente de la zona; a partir de ese momento la ocupación marginal se ralentiza considerablemente ante la falta de interés por parte de los propietarios del suelo con unas expectativas mucho más rentables; por ello quedaron numerosos solares sin edificar.

En contraste con estas zonas periféricas se sitúan el ensanche y el antiguo casco urbano de ambos núcleos.

Los dos cascos son los que albergan la menor superficie de solares; así el casco antiguo de Alcobendas cuenta solo con 30 092 m² y un total de 57 solares, mientras que el de San Sebastián de los Reyes alberga 29 solares con 13 217 m².

En el ensanche la superficie disponible es mayor pero aun a distancia de los porcentajes de las nuevas zonas residenciales. Lo más importante es destacar la diferencia existente entre los ensanches de ambos municipios. Así en San Sebastián de los Reyes el ensanche está mucho más densificado que en Alcobendas. Mientras que el primer municipio cuenta con el 7% solo de superficie de solares, el de Alcobendas alberga nada menos que el 18,7%. Esta apreciable diferencia se debe a la existencia de tres grandes manzanas del ensanche aun sin edificar aunque con claras expectativas de ser ocupadas en breve. De hecho sobre las 3 manzanas existen tres Planes Parciales de ordenación que pretenden la edificación masiva de viviendas en bloques abiertos. Estas manzanas constituyen uno de los ejemplos más claros de la estrategia de retención y revalorización del suelo en Alcobendas por cuanto la aprobación de los Planes Parciales se remonta hasta los años de 1974 y 1976, permaneciendo hasta la actualidad sin ejecutarse las obras (10).

Pero no son estos los únicos ejemplos de retención de suelo en el ensanche de Alcobendas; en el ensanche NW, entre el Paseo de la Chopera y la calle de la Constitución aun se sitúan algunos grandes solares en revalorización.

En el cuadro número IV.5 se han clasificado los solares teniendo en cuenta los diferentes sectores que se pueden distinguir en ambos ensanches.

El análisis de este cuadro pone de relieve, aparte de lo señalado anteriormente para Alcobendas, el que en el interior de ambos ensanches la localización de los solares también

se caracteriza por su preferencia por la dirección NW y su situación, claramente periférica

Así, en el ensanche de San Sebastian de los Reyes el mayor número de solares se localiza en el sector situado entre las avenidas de Colmenar Viejo, de la Sierra y la calle del Pilar, en total 37 solares con un total de 18.746 m², localizados preferentemente junto a la recientemente abierta avenida de la Sierra en el mismo límite del ensanche

A mayor distancia se sitúa el sector entre la calle de San Onofre y la avenida de la Sierra, con 13 solares de suelo disponible en la zona más NW del mismo.

En Alcobendas como ya se ha señalado anterioremente, la localización de los solares es doble. Por un lado las tres manzanas situadas entre las calles de Miraflores, Fuego y avenida de España, con 27 solares que ocupan nada menos que 119.555 m² y suponen el 56% de toda la superficie disponible del ensanche y por otro lado el sector NW situado entre la Paseo de la Chopera y la calle del Marqués de Valdavia con 25.398 m². El resto de los sectores quedan ya muy lejos de estas cifras

b) La estructura de la propiedad

En el cuadro número 1 se ha recogido la superficie catastrada y el valor económico de los solares por las distintas categorías de propietarios que se han establecido

En concreto se han distinguido seis tipos de propietarios para cada una de las zonas de la conurbación de ambos núcleos urbanos

Los resultados ponen de manifiesto el peso casi absoluto de la propiedad privada. La propiedad pública solo engloba el 17% de la superficie disponible en Alcobendas mientras que en San Sebastian de los Reyes el porcentaje no llega ni siquiera al 1%. Esta diferencia entre ambos municipios es importante ya que los 25 solares de los que dispone el Ayuntamiento de Alcobendas van a permitir la construcción, según lo previsto en el reciente Plan General, de un buen número de equipamientos necesarios para el municipio.

Esta mayor propiedad municipal de Alcobendas se debe fundamentalmente a una política de adquisición de suelo por parte del ayuntamiento con la finalidad de hacerse con un patrimonio de suelo de titularidad pública con un doble objetivo. Por un lado en el interior del casco y el ensanche para disminuir la densidad edificatoria existente, paralizando o incluso rechazando algún Plan Parcial provisionalmente aprobado pero que aun no había sido ejecutado y reconvirtiendo su suelo para uso residencial a suelo para equipamientos en

general, y por otro lado en las nuevas zonas residenciales para lograr que el crecimiento futuro del municipio se realice contando con un patrimonio de suelo publico que permita satisfacer las necesidades de las nuevas areas residenciales

El resto de la superficie catastrada esta en manos de la propiedad privada que tiene el control de la mayor parte del suelo vacante sobre todo del situado en la periferia urbana, por lo que es la gran favorecida por la revalorizacion del suelo ante el proceso de conversion del suelo rustico en urbano como consecuencia del propio crecimiento.

Dentro de esta propiedad privada destaca fundamentalmente el predominio de los propietarios no residentes en ambos municipios. Asi en Alcobendas 403 156 m², con una valoracion catastral de 1 217 525 000 pesetas estan en manos de propietarios residentes en la capital por regla general. Esto supone que del total de la superficie catastrada, privada y publica el 57% escapa del ambito municipal

En San Sebastian de los Reyes las cifras son aun superiores pues, lo propietarios residentes en Madrid acaparan el 50% de la superficie de los solares catastrados en el citado municipio

Por grupos de propietarios dentro de la propiedad privada se ha distinguido entre las sociedades, las comunidades de propietarios y las personas fisicas, separando entre las residentes en el mismo municipio y las residentes en Madrid u otros municipios. Por ultimo hemos considerado como un tipo de propiedad diferenciada las denominadas Juntas de Compensacion, formadas en la mayoria de los casos por la asociacion de varias sociedades del suelo para la elaboracion del correspondiente Plan de Ordenacion. En la mayoria de ellas el propietario dominante o mayoritario del suelo reside en Madrid

En Alcobendas por encima del Ayuntamiento, de las sociedades o de las personas fisicas, el principal propietario son esas Juntas de Compensacion que engloban 13 grandes solares con un total de 203 500 m², el 28%, y 599 840 000 de pesetas, el 30%. En concreto se trata unicamente de 4 grandes juntas de compensacion que tienen sus solares repartidos en la periferia del ensanche, en las nuevas zonas residenciales y en el barrio marginal sujeto a remodelacion de La Zaporra.

Tras las Juntas de Compensacion el siguiente propietario en importancia en Alcobendas son las personas fisicas residentes en el citado municipio. Se trata de un grupo de propietarios muy disperso y con un caracter puntual puesto que la mayoria solo dispone de un solar. Ahora bien, ello no es óbice para que se encuentren algunos grandes

propietarios o mejor dicho algunas familias de antiguos grandes propietarios rurales, es el caso por ejemplo de la familia Gibaja Perdiguero con nada menos que 8 solares o los Lopez Gibaja con 7, los Baena Aguado con 4 como los Lopez Cao con otros 4, etc. En conjunto es un grupo de gran importancia pues llegan a controlar el 26% (192 938 m²) de la superficie disponible (11).

Con un papel inferior pero tambien importante se situan las sociedades inmobiliarias en solitario, sin pertenecer a ninguna Junta de Compensación, aunque si existen casos de sociedades que aparte de poseer una serie de solares por su cuenta tambien participan de esas Juntas de Compensacion

En conjunto las sociedades controlan en Alcobendas 111 293 m², con una valoración catastral de 364 980 000 de pesetas. Se trata en su practica totalidad de empresas de fuera del municipio, en concreto de la capital y en comparacion con San Sebastián de los Reyes su importancia es mucho menor como consecuencia de que cuando se realiza el catastro una buena parte de los solares existentes en las nuevas areas residenciales de su propiedad ya han sido edificados y aparecen en el catastro como suelo edificado en propiedad de comunidades de propietarios

El siguiente grupo de propietarios de Alcobendas son las personas fisicas residentes en Madrid. Este tipo de propietarios acapara 81.552 m², es decir el 11% del suelo libre, con una valoración catastral que supone algo menos del 10% del total. Se trata de dos grupos de personas, por un lado pequeños o medianos promotores individuales con un mayor peso en las nuevas zonas residenciales y en el ensanche y por otro lado familiares residentes en la capital de familias del municipio que han heredado la propiedad.

El resto de los grupos considerados: comunidades de propietarios y personas fisicas residentes en San Sebastián de los Reyes tienen un peso prácticamente marginal.

En San Sebastián de los Reyes la jerarquia señalada anteriormente es distinta ya que el grupo de propietarios fundamentalmetne son las sociedades inmobiliarias que acaparan nada menos que el 69% del suelo disponible y el 37,3% de todo el valor catastral, este gran peso se debe a que aun no se han edificado en la fecha de elaboracion del Catastro -actualmente si lo están- la mayor parte del Area Residencial Castilla y la urbanización Rosa Luxemburgo. En esa fecha el propietario mayoritario del suelo en las nuevas área residenciales es la sociedad Habitat Residencial SA que es dueña nada menos que de 602.402 m² en los parajes de Valdelasfuentes y Cerro de Santa Barbara, al NW del nucleo urbano.

Muy alejado de estas cifras se situa el grupo de personas físicas del propio municipio donde lo esencial, al igual que sucedera con Alcobendas es la presencia de grandes familias de propietarios rurales con un buen numero de solares situados en el casco y en el ensanche. Son la familia Izquierdo Navacerrada, la Frutos Colmenar, la Olivares Padin, etc.

A continuacion se sitúan las personas físicas residentes en Madrid. Son el 11% de la superficie catastrada y el 25% del valor catastral.

Por ultimo hay que destacar la ausencia dentro de la propiedad privada del grupo formado por las comunidades de propietarios y las Juntas de Compensacion a diferencia de Alcobendas.

Ahora bien todos estos grupos de propietarios se distribuyen por el espacio urbano de una manera heterogenea por lo que se hace imprescindible conocer cual es su distribucion por las diferentes zonas de ambos nucleos urbanos.

- Las sociedades

Las sociedades presentan una localizacion preferentemente periferica. Segun los datos del cuadro numero 4 el 75% del suelo de su propiedad en Alcobendas se situa en las nuevas zonas residenciales, seguidas del ensanche con el 15,9%, el casco apenas si acapara el 9% del suelo libre de su propiedad.

En San Sebastián de los Reyes las cifras son aun superiores y asi las nuevas zonas residenciales del NW albergan el 94% del suelo de su propiedad.

Los 111 293 m² de suelo se reparten entre 20 empresas (12), entre las que se incluyen algunas empresas industriales que compran solares en el núcleo urbano para edificar bloques de viviendas para los obreros que trabajan en su fabrica del poligono industrial (Laboratorios Dalagrange S.A.) y pequeñas constructoras de escasa importancia en la actualidad pero con un gran peso durante los años sesenta en el proceso de crecimiento urbano de Alcobendas.

Por regla general se trata de grandes solares que incluso en algún caso llegan a superar los 25 000 m². Dentro de las sociedades la estructura de la propiedad presenta una gran concentración, ya que el 81% de toda la superficie está en manos de 6 empresas: JOTSA, BANUS S.A., URBANA IBERICA S.A., MENAZ S.A., Construcciones e Industrias S.A. y Construcciones Industriales Auxiliares S.A. Todas ellas han comprado los terrenos con vistas

a la construcción de bloques de viviendas. En algún caso, incluso, la compra del terreno es anterior al Plan General de 1968 y fue por lo tanto comprado con la calificación de rústico, con la consiguiente revalorización posterior: este es el caso del promotor Banus, que inicia sus compras en la primera mitad de los años sesenta en sectores muy alejados del núcleo urbano, a lo largo de la carretera de Colmenar.

En San Sebastián de los Reyes la concentración de la propiedad de las sociedades en unas pocas manos es aún más significativa. De los 549 225 m² de solares en manos de esta forma de propiedad, una sola empresa, HABITAT RESIDENCIAL S.A., es dueña de 512 587 m², o sea el 94%. El patrimonio de esta empresa se extiende totalmente por las nuevas zonas residenciales planteadas en el Plan General de 1968. En concreto en los parajes de Valde las Fuentes y Cerro de Santa Bárbara, al NW del núcleo urbano.

Actualmente sobre ese patrimonio se han edificado la urbanización Rosa Luxemburgo y las distintas fases del Área Residencial Castilla, realizadas por otras empresas que han comprado a su vez el suelo, como INDOCASA por ejemplo a Habitat Residencial S.A.

La totalidad de sociedades que actúan en ambos municipios tienen su sede social en Madrid y con su patrimonio realmente tienen una fuerte capacidad de control del crecimiento urbano futuro.

- Las Juntas de Compensación

Constituyen en Alcobendas el grupo de propietarios más importante, al acaparar 203 500 m² y un valor catastral de 599 840 000. Se trata de cuatro Juntas de Compensación que se localizan en el ensanche, las nuevas áreas residenciales y el barrio marginal de La Zaporra. Las cuatro Juntas tienen su sede en Madrid y en ellas participan empresas inmobiliarias, grandes propietarios del suelo de Alcobendas y algunos vecinos. Por regla general estos últimos tienen una participación marginal y ello ha planteado numerosos problemas, ya que al encontrarse en clara minoría en la Junta su poder en la toma de decisiones es mínimo. Si tenemos en cuenta que en los dos casos que intervienen los vecinos por preexistencias urbanas (barrios a remodelar), el Plan Parcial redactado por el resto de los componentes de la Junta lo que realmente plantea es la desaparición de esos núcleos de viviendas siendo sustituidos por grandes bloques de 4 a 5 plantas con índices de ocupación y edificabilidad mayores, y por lo tanto con una mayor rentabilidad, se pueden comprender las tensiones y las resistencias de los vecinos de ser expulsados de su ubicación actual.

Estas cuatro Juntas de compensacion son las siguientes

- Juntas de Compensación camino de la Zaporra con 6 solares y total de 18 061 m² en el ensanche de Alcobendas
- Junta de Compensacion Plan Parcial Avenida de España Blas de Otero Ruperto Chapi con un solar de 29 555 m² en el NW en las nuevas areas residenciales.
- Junta de Compensacion VIEITEZ con dos solares y un total de 15 569 m² en la misma zona que la anterior
- Junta de Compensación Plan Parcial de La Zaporra El mas importante con 5 grandes solares y 140 015 m².
- *Las personas fisicas de Madrid*

Su importancia es limitada. Acaparan el 11% de la superficie catastrada como solar en ambos nucleos urbanos

En los dos municipios su mayor peso se produce en los barrios de urbanizacion marginal. Asi en Alcobendas el 42.8% de la superficie se localiza en el barrio de La Zaporra y en San Sebastian de los Reyes se alcanza el 55.4%. Se trata en general de pequeños propietarios que compraron la parcela correspondiente pero que no han llegado a edificar.

En el caso del Casco y Ensanche encontramos dos tipos de propietarios: por un lado personas fisicas que han adquirido la propiedad del solar por herencia: se trata de familiares residentes en Madrid de antiguas familias de ambos municipios, incluso dentro de este grupo de propietarios se encuentran tambien algunos ejemplos de grandes propietarios tradicionales de los dos municipios que residen en la actualidad en Madrid, este es el caso de Esperanza Abad Jiménez, uno de los grandes propietarios de San Sebastián de los Reyes. Por otro lado se encuentran pequeños propietarios en la capital que invierten en la compra de solares con fines claramente economicos, buscando una rentabilidad a su inversión.

En total y excluyendo la urbanización marginal, son 42 y 77 las personas fisicas con residencia en Madrid en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente, destacando su importancia en el ensanche de San Sebastián de los Reyes y en Alcobendas en

las nuevas áreas residenciales con zonas de localización preferente tras los barrios de urbanización marginal

- *Las personas físicas residentes en el mismo municipio.*

Conforman el segundo grupo de propietarios más importantes de solares tras las Juntas de Compensación en Alcobendas y las sociedades en San Sebastián de los Reyes.

En el primer municipio acaparan 192 938 m² y en San Sebastián de los Reyes 195 332 m²

En Alcobendas las personas físicas tienen su mayor incidencia en las nuevas áreas residenciales. En ellas se sitúan el 70% de la superficie en manos de este tipo de propietarios. El ensanche, con el 14,2%, se sitúa ya a mucha distancia de las cifras anteriores. En líneas generales la principal característica de este tipo de propiedad en Alcobendas es su grado de concentración. En efecto, la mayor parte de los solares se reparten entre unas pocas familias que los han ido heredando y conservando incluso desde tiempos de la Desamortización. Así, en Alcobendas nada menos que 130 463 m² se encuentran tan solo en manos de 9 propietarios, es decir el 74% de la superficie disponible a excepción de la zona de urbanización marginal (12).

Estos patrimonios, que tienen su mayor expresión en la periferia del núcleo urbano, se han conservado sin edificar en espera de la llegada de la correspondiente revalorización, para luego proceder a su venta escalonada con el aprovechamiento de las consiguientes plusvalías.

En el cuadro número 4.52 se refleja cuáles son las principales familias poseedoras de solares en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

En este último municipio el mayor peso lo tienen en la zona de la urbanización marginal, en los barrios del Praderón, La Hoya y La Zaporra, seguidos del ensanche. A diferencia con Alcobendas la compra por parte de Habitat Residencia S.A. de gran parte del suelo de las nuevas zonas residenciales explica el escaso papel que tiene este tipo de propiedad en ella. En cambio en el Ensanche se vuelve a reproducir, aunque a menor escala, la concentración de la propiedad en unas pocas manos, ya que más del 35% de la superficie es acaparada por 10 grandes propietarios (13).

En resumen, del análisis de la estructura de la propiedad de los solares se pueden obtener las conclusiones siguientes:

a) Un predominio de la propiedad privada sobre la pública. El único patrimonio público de cierta relevancia es el municipal, sobre todo en Alcobendas. Este escaso papel de la propiedad de titularidad pública es una limitación importante para poder llevar a cabo una política urbana que responda a los intereses de toda la colectividad. Son por lo tanto los propietarios privados los grandes beneficiarios de la revalorización del suelo.

b) Dentro de la propiedad privada hay un predominio claro de las sociedades inmobiliarias y las Juntas de Compensación. Entre ambas controlan 1 001 771 m² o, lo que es lo mismo, el 50% de toda la superficie de los solares de ambos núcleos urbanos. Esta importancia de este tipo de propietarios es una muestra evidente de la gran rentabilidad que tiene la inversión en suelo.

c) Existe una fuerte dependencia con respecto a Madrid, el 57% y el 90% de la superficie catastrada como solares están en manos de propietarios de la capital, lo que pone de manifiesto hasta qué punto el crecimiento urbano futuro depende de planteamientos, decisiones e intereses de agentes foráneos a ambos municipios.

d) La estructura de la propiedad presenta una clara concentración en pocas manos, tanto a nivel general como por cada grupo de propietarios.

Así en Alcobendas, sin contar con la propiedad municipal, el 70% de la superficie se la reparten 20 propietarios, mientras que en San Sebastián de los Reyes aun la concentración es mayor por la presencia de la empresa Habitat Residencial S.A., dueña de la mayor parte de la superficie libre en las nuevas zonas residenciales (14).

4.1.2 Los propietarios de solares en las "urbanizaciones" exteriores

Incluimos en este capítulo las urbanizaciones de Fuente el Fresno, La Granjilla y Ciudadcampo en San Sebastián de los Reyes; y el núcleo de La Moraleja con sus urbanizaciones de Soto de la Moraleja, El Encinar de los Reyes y La Moraleja con sus distintas ampliaciones en Alcobendas.

La característica fundamental de la estructura de la propiedad es el claro predominio de los propietarios de la capital, tanto personas físicas como sociedades, y la ausencia de

suelo de titularidad pública. Por otra parte la gran extensión de estas urbanizaciones y la calidad de la construcción explica la fuerte valoración catastral de estas zonas

a) La estructura de la propiedad en el núcleo de La Moraleja.

Las dos características anteriormente señaladas se cumplen en el núcleo de La Moraleja. En efecto, de los 3 411 976 m² catastrados como solares sólo 74 970 m², es decir el 2,19%, es de titularidad pública, en concreto del Ayuntamiento de Alcobendas. El resto de la superficie se reparte entre personas físicas, el 42,6% de la superficie, 1 458 996 m² y las sociedades inmobiliarias u otras empresas (entidades financieras, empresas industriales, etc.), con el 55,2% o lo que es lo mismo 1 873 010 m²

Para comprender este escaso papel de la propiedad pública hay que tener en cuenta que la base sobre la que se formó el actual núcleo de La Moraleja era una gran finca, una gran propiedad de origen bajomedieval y posteriormente desamortizada conocida como el Monte de la Moraleja. Esta finca tras la desamortización pasó a manos privadas y así siguió hasta su transformación en suelo urbano. La propiedad municipal era pues prácticamente inexistente en esta zona y se limitaba a algunas pequeñas fincas situadas en los alrededores del Monte, en torno a la ermita de la Paz, patrona de Alcobendas.

La segunda característica es el claro predominio de los propietarios de la capital. La práctica totalidad de las sociedades y personas físicas propietarias de solares tienen su residencia en Madrid.

Por zonas el reparto de los solares pone de manifiesto dos hechos esenciales: el gran tamaño de los solares y la fecha de la urbanización.

En efecto, las zonas con una mayor superficie desocupada son La Moraleja Centro, que coincide con el núcleo originario de La Moraleja, y La Moraleja Este.

En el caso de La Moraleja Centro la explicación de esa gran superficie aún sin edificar se encuentra en el desmesurado tamaño de las parcelas o solares. A pesar de que fue la zona que sufrió antes la urbanización, el grado de ocupación es muy bajo porque el tamaño mínimo de las parcelas era de 10 000 m². Además, la posible solución que podría haber sido la reparcelación se hace muy difícil por cuanto choca con un viario ya establecido, difícil de modificar.

En cuanto a La Moraleja Este la explicación estriba en que es la última ampliación efectuada en La Moraleja, y por ello aun se encuentra en proceso de construcción. En cambio La Moraleja Sur y el Soto de la Moraleja, ampliaciones iniciadas a comienzos de los años setenta han sufrido un rápido proceso de construcción favorecido por dos motivos en La Moraleja Sur por el menor tamaño de las parcelas y en el Soto por la posibilidad de edificación de bloques de viviendas junto a los chalets unifamiliares aislados o adosados.

En cuanto a la tipología de propietarios realmente es muy sencilla ya que se reduce prácticamente a dos tipos de propietarios: las personas físicas, con el 42,6% de la superficie y el 43% del valor catastral y las sociedades con el 54,2% de la superficie y el 55,5% del valor catastral.

Las personas físicas dominan en La Moraleja Sur con el 56,7% de la superficie catastrada como solares. La empresa NIESA, propietaria de todos los terrenos en el pasado en la fecha del Catastro prácticamente había conseguido vender la casi totalidad de los solares obtenidos en la parcelación de los terrenos matrices.

Al contrario, las sociedades dominan claramente en el Soto de la Moraleja con el 94,4% de la superficie catastrada. La explicación es esa posibilidad de construcción de bloques de 4 y 5 plantas que ha permitido el acceso mediante compra a NIESA de numerosas sociedades inmobiliarias con la finalidad de levantar bloques de pisos.

En La Moraleja Centro y Este los porcentajes entre sociedades y personas físicas están más igualados, aunque con una ventaja relativa para las sociedades.

Una de las características más importantes de las personas físicas como grupo de propietarios es el gran reparto de la propiedad. En general cada propietario solo tiene un solar o parcela, es pues una propiedad muy repartida, un hecho lógico si se tiene en cuenta que se trata de personas que simplemente compran la parcela o solar para construir su chalet o vivienda unifamiliar.

En contraste, los 1878 010 m² de las sociedades se reparten entre sólo 45 empresas, lo que indica un relevante grado de concentración. Ello aun es más palpable si se tiene en cuenta que una sola empresa, Nueva Inmobiliaria Española (NIESA) es propietaria aún del 44% de toda la superficie acaparada por las sociedades. Si a esa empresa se le añade Urbanizadora Residencial S.A. con sus 337 049 m², encontramos que entre dos únicas empresas se reparten el 71,3% de toda la superficie perteneciente a las sociedades. En el cuadro número 17.2 se han recogido las 45 sociedades propietarias de solares en el núcleo de

La Moraleja. De su analisis se deriva no solo esa concentracion de la propiedad sino tambien un detalle significativo: ninguna de estas sociedades es propietaria de solares en el ambito de la conurbación formada por los dos nucleos urbanos

Por ultimo se puede destacar el origen del patrimonio de esas dos grandes sociedades señaladas: NIESA y la Urbanizadora Residencial

La primera tiene su origen en la propia finca matriz de la Moraleja. NIESA fue la sociedad formada por varios socios entre los que figuraban los antiguos propietarios del Monte de la Moraleja y varias entidades financieras para llevar a cabo la parcelacion y urbanizacion del Monte. El patrimonio actual que aun queda en manos de NIESA procede tanto de la antigua finca matriz como de las sucesivas compras que realizó esta empresa desde mediados de los años cincuenta con la finalidad de llevar a cabo la ampliacion de la denominada "ciudad-satelite" de La Moraleja.

En cuanto al segundo patrimonio se trata de 7 grandes solares comprados por la Urbanizadora Residencial a NIESA para la construccion de bloques de pisos.

b) La estructura de la propiedad en las urbanizaciones de San Sebastian de los Reyes

Las tres urbanizaciones de San Sebastian de los Reyes: Ciudadcampo, Fuente el Fresno y La Granjilla aparecen en el Catastro de este municipio en proceso de construccion, por ello los solares dominan claramente sobre los edificios, sobre todo en Ciudadcampo y La Granjilla.

Las características fundamentales desde el punto de vista de la estructura de la propiedad son por un lado el predominio de los propietarios de Madrid, tanto si se trata de personas físicas como si son sociedades, y por otro lado la influencia que tienen en la estructura de la propiedad la etapa de desarrollo urbano en la que se encuentren.

Así, en las tres urbanizaciones prácticamente la totalidad de los solares existentes están en manos de propietarios madrileños, pero la diferencia entre personas físicas y sociedades dependerán de si se ha producido o no el proceso de ocupación de las urbanizaciones.

En este sentido las personas físicas dominan claramente la urbanización de Fuente el Fresno, que contiene así mismo el menor porcentaje de solares en comparación con los edificios. En esta urbanización solo el 11,6% de la superficie catastrada como solar, es decir

75 127 m², esta en manos de sociedades. La causa es el estado avanzado de edificación de la urbanización. Si se tiene en cuenta que la sociedad mayoritaria, el 72% de la superficie propiedad de sociedades es Fuente el Fresno S.A., que es la propietaria de la finca matriz, se podrá entender que a mayor grado de ocupación de las parcelas menor peso de las sociedades, ya que son muy escasos los casos de sociedades que compran el solar a Fuente el Fresno S.A.

En el caso de la urbanización Ciudadcampo, ante su inferior grado de ocupación, las sociedades, o mejor dicho la sociedad Ciudadcampo S.A., juega un papel fundamental. En 1980 esta empresa aun acaparaba 1 311 535 m², con mas de 300 parcelas, lo que representaba mas del 75% de toda la superficie catastrada como solar. Las personas físicas ascendían a 167 propietarios, con unas parcelas de un tamaño medio que oscilaba entre los 2 500 y los 3 500 m².

Ademas de esta sociedad, pero a mayor distancia, destacaba la presencia de la sociedad Campo de los Reyes S.A., con 40 solares y un total de 131 590 m².

El caso mas extremo se producía en la urbanización de La Granjilla. Esta urbanización aun no se encontraba construida en la fecha de realización del Catastro de Urbana y por lo tanto aparece catastrada como solares. En concreto aparecen divididos sus 168 763 m², con una valoración catastral de 126 454 000, en 147 parcelas o solares.

La estructura de la propiedad en esta última urbanización presenta la máxima concentración posible pues la totalidad de la superficie está en manos de la empresa del conocido promotor Jose Banus Masdeu, con domicilio fiscal en la capital de España.

4.1.3 Los propietarios de solares en los polígonos industriales

La superficie industrial catastrada como solares asciende a un total de 1 347 731 m², repartidos entre los 556 654 m² de los polígonos industriales Sur y Norte de San Sebastián de los Reyes.

En principio destaca, a pesar del mayor número de solares de Alcobendas, el menor grado de ocupación de los dos polígonos industriales de San Sebastián de los Reyes, por lo que en cifras relativas con respecto al suelo edificado es mucho mayor el porcentaje de solares en este último municipio que en Alcobendas.

Una segunda diferencia importante se establece en función del grado de desarrollo de las compras de los solares a los propietarios iniciales. Así en Alcobendas la mayoría de los solares se encuentran ya en manos de sociedades, personas físicas y otros organismos ajenos a Alcobendas mientras que en San Sebastián de los Reyes, este proceso es aún menor, sobre todo en el ámbito espacial del polígono industrial sur.

En el cuadro número se refleja la estructura de la propiedad de los solares en el polígono industrial de Alcobendas.

La superficie catastrada como solar, 556 654 m², con un valor catastral de 1 390 018 119 pesetas, se reparte entre 74 solares o parcelas perteneciente a 69 propietarios.

Las características generales de la estructura de la propiedad son las siguientes:

a) Predominio de los propietarios de Madrid. Sin contar con los propietarios de los que se desconoce su domicilio fiscal, los propietarios de Madrid acaparan nada menos que el 85% de toda la superficie catastrada y el 90% de todo el valor catastral.

b) La propiedad pública tiene un papel muy escaso. Solo 3 solares pertenecen al Estado y al Ayuntamiento con una superficie de 14 938 m², es decir el 3,6% del total.

c) Por grupos de propietarios el más importante está formado por las sociedades con el 55,7% de la superficie y el 65,1% del valor catastral.

Dentro de las sociedades se pueden distinguir tres grupos: en primer lugar las empresas industriales que son el grupo más numeroso e importante de propietarios del polígono, con el 49,7% de la superficie. Se trata de empresas que en líneas generales compran el solar por dos motivos: necesidad de un traslado de la factoría desde la capital, o instalación nueva de la fábrica o almacén sin que exista traslado. El segundo grupo de sociedades son las entidades puramente financieras (Bancos, Cajas de Ahorro, etc.); generalmente compran el suelo para la instalación de empresas de su propio grupo económico. El caso del Banco de Bilbao es un buen ejemplo de este tipo de actividad. Por último también aparecen algunas sociedades inmobiliarias, aunque con escasa importancia ya que sólo acaparan el 0,9% del suelo disponible.

d) Las personas físicas acaparan el 30,8% de la superficie total. Se ha diferenciado entre las personas físicas de Alcobendas y las residentes en Madrid. Sus características son totalmente diferentes. Las segundas, que son las dominantes con sus 115 271 m², están

formadas por empresarios que compran el solar para la instalación de su pequeña o mediana empresa. Los primeros son propietarios rurales de Alcobendas, pertenecientes a las principales familias fundadoras del municipio. Sus apellidos, Gibaja, Baena, Perdiguero, los emparentan claramente con ellas. Su importancia es cada vez menor ya que desde la segunda mitad de los años cincuenta su estrategia ha sido la venta sucesiva de fincas para uso industrial. En el Catastro las fincas que aún les pertenecen como solares son las últimas de su patrimonio en el polígono industrial.

e) A pesar de la existencia de 74 solares para 59 propietarios, se produce una relativamente importante concentración de la propiedad ya que 11 propietarios acaparan el 52% de toda la superficie disponible del polígono y el 66% de todo su valor catastral (15).

Esta concentración es aun mayor en el Polígono Industrial Norte de San Sebastián de los Reyes. Según el Catastro y el Registro de Solares del citado municipio de los 360 221 m² de solares, un solo propietario dispone del 90% de toda la superficie. Este propietario, poseedor de 30 solares, es Germán Gervás Díez, asociado también con otras personas, todas de la capital. Se trata de un conocido promotor de polígonos industriales que pretende desarrollar tras la compra del suelo y la elaboración de un Plan Parcial, la mayor parte del Polígono Industrial Norte.

Junto a este propietario la estructura de la propiedad del Polígono se completa con 5 personas físicas de San Sebastián de los Reyes, poseedoras de 10 solares y un total de 71 126 m². Destacan entre ellas Carmen Izquierdo con 36 508 m², lo que supone el 10% de toda la superficie disponible.

Por último en el polígono industrial sur las personas físicas son claramente mayoritarias al contar con 31 de las 36 parcelas o solares catastrados. Estas personas físicas se caracterizan por el dominio de los propietarios rurales de San Sebastián de los Reyes. Al contrario las sociedades solo acaparan 6 solares con 23 010 m², es decir el 5% de toda la superficie catastrada como solar.

4.2. Los propietarios del suelo edificado.

El suelo edificado asciende en ambos núcleos a un total de 8 411 264 m², que se reparten entre los 6 184 716 m² de Alcobendas y los 2 226 548 de San Sebastián de los Reyes.

Esta diferencia entre los dos municipios es lógica si tenemos en cuenta dos hechos

fundamentales. En primer lugar, el retraso del proceso de crecimiento urbano de San Sebastián de los Reyes con respecto a Alcobendas, combinado con la propia diferencia temporal existente en la elaboración de los dos catastros. En efecto, en 1979 aun permanecían como solares una gran cantidad de superficie que actualmente ya se encuentra edificada o en proceso de construcción. En segundo lugar, por la presencia en Alcobendas del núcleo de La Moraleja, compuesto por varias urbanizaciones unifamiliares consumidoras de mucho suelo. Esta presencia, no compensada suficientemente por las urbanizaciones de Ciudadcampo y Fuente el Fresno en San Sebastián de los Reyes, explica la fuerte diferencia de suelo edificado.

Ese menor desarrollo urbano de San Sebastián de los Reyes se pone de manifiesto si observamos el cuadro número 1. En este cuadro, de una forma simple, se recoge, en porcentajes la superficie edificada y los solares para el conjunto y para cada zona concreta de ambos municipios.

Destaca, salvo en el caso del casco antiguo y el ensanche, con cifras similares e incluso superiores a Alcobendas, el bajo porcentaje de suelo edificado de San Sebastián de los Reyes y al contrario su alto porcentaje de suelo disponible. Así el suelo edificado alcanza el 56,4% en Alcobendas mientras que solo llega al 40% en San Sebastián de los Reyes.

Por zonas, el suelo edificado aun es tan solo el 2,9% en las nuevas zonas residenciales creadas en el Plan General de 1968, mientras que en Alcobendas el suelo edificado supone el 40,3%. También es destacable el poco grado de ocupación en las urbanizaciones de Ciudadcampo, el 3%, o en La Granjilla, en oposición a los valores que se obtienen en el núcleo de La Moraleja.

A la hora de analizar la estructura de la propiedad del suelo edificado se va a seguir el mismo esquema empleado para el estudio de los solares. En primer lugar, se analizará globalmente cada municipio para a continuación pasar al estudio de la propiedad en cada una de las tres grandes zonas que se han distinguido en ambos municipios: la conurbación, las urbanizaciones externas a ella y las zonas industriales, así como en cada uno de los sectores que se han diferenciado en ellas. En este sentido se ha distinguido en la conurbación entre el casco antiguo, el ensanche, las nuevas zonas residenciales y la urbanización marginal.

4.2.1. Características generales de la estructura de la propiedad del suelo edificado.

En los cuadros números 2 y 3 se refleja la estructura de la propiedad del suelo

edificado en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes sin diferenciar las distintas zonas de ambos municipios

Se han distinguido para el suelo edificado un conjunto de 6 y 3 grandes grupos de propietarios para Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente.

El primer hecho que destaca del analisis de los datos es la escasa importancia del patrimonio inmobiliario en manos de instituciones publicas. En concreto, tanto el Estado como los dos Ayuntamientos poseen una escasa extension de suelo edificado. En Alcobendas asciende a 92 468 m² y en San Sebastian de los Reyes a los 23 530 m². Estas cifras representan en porcentajes tan solo el 1.4% y el 1.04% con respecto al total del suelo edificado con una valoracion de 578.49 millones y 96.764 millones respectivamente.

Dentro del patrimonio publico es el Ayuntamiento el propietario dominante en ambos municipios. Asi, de los 92 468 m², el 60%, es decir 54 710 m², eran propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas. En San Sebastian de los Reyes el Ayuntamiento es propietario, por su parte, del 77% del patrimonio inmobiliario publico.

Como caracteristicas de este patrimonio se pueden señalar las siguientes:

1. La escasa importancia del patrimonio publico en ambos cascos antiguos. Se limita simplemente a los dos edificios de los respectivos Ayuntamientos con un alto indice de ocupacion y edificabilidad.

2. La localizacion de la mayor parte del patrimonio publico se encuentra en el ensanche y nuevas zonas residenciales planeadas en el Plan General del 1968 aprovechando la existencia de antiguas parcelas o fincas rurales que por el crecimiento urbano han pasado al ámbito urbano.

3. El patrimonio inmobiliario publico tiene un uso muy definido del suelo. En el caso del patrimonio municipal el destino de esos edificios es el de equipamientos escolares en los niveles preescolar y E.G.B., además de algún pequeño centro cultural, junto a zonas verdes, por lo que los indices de ocupacion y edificabilidad son muy bajos.

En el caso del patrimonio estatal el uso es doble, por un lado como en el caso anterior se destina a equipamientos escolares, aunque a nivel de Centros de Enseñanza Media, en concreto Institutos de Enseñanza Media, y por otro lado se destinan a una Comisaria de Policia.

Un segundo propietario que no se ha reflejado en los cuadros es la Iglesia. Realmente su influencia en el mundo inmobiliario es muy reducida y se limita simplemente a las escasas parroquias existentes en ambos municipios. Ahora bien, fuera del ámbito de la conurbación, en el núcleo de La Moraleja, en los últimos años y como consecuencia de los traslados de varias ordenes religiosas, dedicadas fundamentalmente a la enseñanza, desde la capital, este propietario está adquiriendo una creciente importancia, que se analizará cuando se estudie la estructura de la propiedad del suelo edificado en La Moraleja. Baste señalar que en el cuadro este tipo de propiedad está formada fundamentalmente por los centros de enseñanza y las propias sedes de las ordenes religiosas en cuestión se han recogido bajo el nombre genérico de "otros tipos de propiedad", que engloba un total de 173 259 m² localizados casi en su totalidad en La Moraleja.

El 95,5% restante del suelo edificado está en manos de la propiedad privada. La primera característica de esta mayoritaria propiedad privada es sin duda alguna, que dista mucho de ser un grupo de propietarios homogéneo, conviviendo en su seno tipologías muy diferentes de propietarios con estrategias y características muy distintas. Así encontraremos desde los pequeños propietarios físicos u otras formas de propiedad en las que el suelo es un simple bien de uso a otros colectivos, poderosos por la superficie que controlan y por su valor catastral en los que el suelo cobra toda su importancia como valor de cambio. Por esta razón se impone un análisis más detallado de cada una de las tipologías de propietarios existentes.

Dentro de la propiedad privada las tres tipologías básicas de propiedad que se distinguen en ambos municipios son las personas físicas, las comunidades de propietarios y las sociedades. Su mayor o menor importancia varía, al margen de las grandes cifras que aparecen en el cuadro número 1.1.1, en función de la zona de ambos municipios que consideremos como se pone de manifiesto en el cuadro número 1.1.2.

Las personas físicas representan el grupo más importante de propietarios en Alcobendas, donde acaparan nada menos que el 43,6% de toda la superficie edificada. En San Sebastián de los Reyes, con el 39,5% se sitúan en segundo lugar tras las sociedades. Si antes se ha señalado que una de las características de la propiedad privada es su falta de homogeneidad, esto mismo y aumentado es lo que se puede aplicar a este grupo de propietarios.

En efecto, los 2 696 578 m² y los 380 992 m² de suelo edificado en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente se distribuyen entre una alta cantidad de personas físicas de características muy distintas que quedan prácticamente anuladas en las frías cifras generales del cuadro número 1.1.1. En líneas generales, las características más

importantes de este grupo de propietarios son las siguientes

1. Su gran importancia como grupo de propietarios se ve aumentada por el gran desarrollo que adquiere en ambos municipios el fenómeno de la urbanización marginal y las grandes urbanizaciones externas de viviendas unifamiliares de alta calidad residencial.

2. La gran heterogeneidad interna de este grupo de propietarios, pudiéndose distinguir en líneas generales cuatro tipos de propietarios: las personas físicas propietarias de chalets unifamiliares en las urbanizaciones de Ciudadcampo, Fuente el Fresno o las localizadas en el núcleo de La Moraleja, los pequeños propietarios marginales de una vivienda de mala calidad en un barrio marginal como La Zaporra o El Praderon, los propietarios de escasa importancia en ambos cascos urbanos y ensanches, poseedores de un pequeño edificio rural o de un edificio construido en los años sesenta o setenta de una o dos plantas, con una actuación meramente puntual pues poseen un solo edificio y en un único lugar; y por último el grupo de grandes propietarios, poseedores de varios edificios distribuidos en el casco y ensanches de ambos municipios.

En el caso de los dos primeros tipos, su papel en cuanto a la utilización del suelo como bien de cambio, es reducido ya que o disponen de muy poco suelo o su finalidad es muy diferente (caso de las urbanizaciones externas a la conurbación).

Sin embargo en las dos últimas tipologías, la posibilidad de utilización del suelo como valor de cambio es mayor, sobre todo en el caso de los grandes propietarios que pueden beneficiarse de varios procesos: renovación en el casco antiguo, alquiler en el caso de edificios de reciente construcción y renovación de edificios construidos en la segunda mitad de los años cincuenta y primera mitad de los años sesenta en el ensanche, actualmente una zona de gran dinamismo urbano.

3. Enlazando con el comentario anterior, aunque las cifras generales puedan indicar para el grupo de propietarios que forman las personas físicas una estructura de la propiedad muy repartida, hay que señalar que las cifras globales esconden realidades muy diferentes. Evidentemente en las urbanizaciones externas de Ciudadcampo, Fuente el Fresno, La Moraleja, etc., la propiedad está muy repartida entre las personas físicas. Cada propietario compra su parcela correspondiente y edifica su vivienda siendo raro el caso en el que un propietario posea más de una parcela. En los barrios de urbanización marginal sucede, aunque a otra escala y con unas características diferentes, un hecho semejante de reparto de la propiedad. Ahora bien, en el casco y ensanche de ambos municipios la propiedad está sometida a un mayor grado de concentración, sobre todo en los dos cascos

antiguos dentro del grupo de las personas físicas.

4. La presencia de las personas físicas se deja sentir en todas las zonas de los dos municipios. En efecto, tienen una importancia clave en el ámbito de la conurbación de ambos municipios, pero también aparecen en las urbanizaciones, externas e incluso en las zonas industriales. Así, por ejemplo, en Alcobendas el 8.35% de la superficie edificada del polígono industrial se encuentra en manos de personas físicas.

5. La importancia de las personas físicas está infravalorada ya que en numerosas sociedades, juntas de compensación y comunidades también figuran como propietarios de algunas de esas personas físicas, sobre todo en el caso de las más importantes por la superficie que acaparan y su valor catastral.

El segundo gran tipo de propiedad privada está formado por las sociedades. En concreto en Alcobendas acaparan el 37.2% del suelo edificado, es decir 2.305.989 m² y en San Sebastián de los Reyes el 48.06%, 2.226.548 m², convirtiéndose en este último municipio en la forma de propiedad más importante, por delante incluso de las personas físicas.

A pesar de esta gran importancia, como forma de propiedad presenta unas características muy diferentes de las mencionadas para las personas físicas, pudiéndose señalar a continuación las siguientes:

1. Su localización espacial es muy limitada, se reduce claramente a dos zonas. En Alcobendas, en las urbanizaciones situadas en La Moraleja, y en concreto en lo que se denomina Moraleja Centro, que es la zona más antigua del núcleo de La Moraleja, y en la zona industrial respondiendo en cada caso a razones diferentes y a una tipología distinta de sociedades. En San Sebastián de los Reyes la limitación es aún mayor puesto que aparecen mayoritariamente en las zonas industriales, tanto las calificadas como tal, como las situadas al norte del municipio sobre suelo rústico y por lo tanto fuera de ordenación.

Fuera de estas zonas el papel de las sociedades es mínimo. Así en Alcobendas en todo el núcleo urbano sólo controlan 10.861 m² y en San Sebastián de los Reyes 7.349 m² entre los cascos antiguos, los ensanches, las nuevas áreas y los barrios de urbanización marginal. Es por lo tanto una localización periférica a ambos núcleos urbanos.

2. Encontramos en los dos municipios dos tipos diferentes de sociedades.

En primer lugar las empresas ligadas directamente a la actividad industrial. Este tipo

de sociedades, muy relacionadas en algunos casos con el capital bancario, dominan claramente en las zonas industriales periféricas a ambos núcleos urbanos. En concreto se encuentran localizadas a lo largo de la carretera nacional N-I a Francia y de la carretera a Fuencarral, tanto en el interior de los polígonos industriales de ambos municipios como fuera de ellos. En Alcobendas acaparan 512 372 m² y en San Sebastián de los Reyes 1 040 372 m².

La diferencia favorable a este último municipio, a pesar del menor número de empresas instaladas y por tanto de su menor desarrollo industrial, se debe a la presencia de una serie de grandes empresas consumidoras de una gran cantidad de superficie al norte del municipio. Es el caso de las empresas Cervezas El Águila S.A., Cyanamid, Bioquímica Industrial Española S.A., Pfizer S.A., etc.

En segundo lugar aparecen sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria y a los servicios urbanos. Este tipo de sociedades se distribuyen por todas las zonas de ambos municipios pero sobre todo tienen un peso importante en Alcobendas en el núcleo de La Moraleja. Aquí acaparan nada menos que 1 027 965 m², lo que representa algo más de la mitad de la superficie total en propiedad de las sociedades.

Dentro de este grupo de sociedades se diferencian, a su vez, tres tipos. Por un lado las destinadas directamente a la promoción inmobiliaria, tanto de urbanizaciones de viviendas unifamiliares adosadas como de bloques de viviendas colectivas, con especial mención para la zona del Soto de la Moraleja. En segundo lugar, las sociedades que han comprado la parcela correspondiente para la instalación de sus sedes u oficinas, hecho creciente en los últimos años, y por último las sociedades dedicadas a los servicios urbanos, que desde luego son las más importantes por la superficie que acaparan y su valor catastral. Entre estas últimas destacan por encima de todas, las empresas NIESA y Golf La Moraleja S.A.

3. Una de las características de este tipo de propiedad es el grado de concentración. En efecto, la propiedad está concentrada en pocas manos, tanto en la zona industrial como en el núcleo de La Moraleja, como se constatará en el análisis detallado de cada zona.

4. Desde el punto de vista físico, este tipo de propiedad se caracteriza por los bajos índices de ocupación y de edificabilidad, con la diferencia de que estos índices son mayores en las empresas industriales.

El tercer gran grupo de propietarios privados de ambos municipios lo constituyen las comunidades de propietarios. Este tipo de propiedad acapara el 14,7% y el 11,3% del suelo

edificado. 911 412 m² y 251 915 m² en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente. Aunque estas cifras sean bajas en relacion con el total del suelo edificado hay que señalar que su importancia es mucho mayor si tenemos en cuenta unicamente el ambito espacial de la conurbación de los dos nucleos urbanos, la zona donde se localizan preferentemente. Además su importancia es grande por otras dos razones, porque poseen la propiedad con un mayor valor catastral, tanto por lo elevado del valor del suelo como por el alto valor de la construcción, ligado a índices de ocupación y edificabilidad muy superiores al de otras formas de propiedad, y en segundo lugar porque albergan a la mayor parte de la población de ambos municipios. En realidad se trata de la tipología edificatoria y de propiedad mas difundida en las ultimas decadas.

Como señala M. Tatier (15) este tipo de propiedad compartida se empieza a desarrollar en España a partir de 1920. Sin embargo sera en 1939 cuando adquiriera un marco juridico definido. A partir de los años sesenta sera el regimen de tenencia mas utilizado en el crecimiento urbano español. En ambos municipios presenta las características siguientes:

1. Su distribución espacial se caracteriza por estar presente en todas las zonas de ambos municipios pero con un peso muy diferente. Así la zona de menor desarrollo de este tipo de propiedad se situa en los barrios de urbanización marginal donde la tipología dominante es la vivienda unifamiliar. En ambos cascos antiguos el peso es mayor debido a que es la forma de propiedad dominante en las operaciones de remodelación-sustitución de los antiguos inmuebles rurales. La diferencia entre el espacio que acaparan en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes es explicable claramente por el mayor grado de renovación del casco antiguo en el primer municipio.

Las dos zonas donde ocupa una gran extensión de terreno y una fuerte valoración catastral son los respectivos ensanches y las nuevas áreas residenciales creadas en el Plan General de 1968. En estas dos zonas la actividad inmobiliaria se basó en la constitución de promociones de mayor o menor tamaño en manzanas abiertas o cerradas de bloques de 4 y 5 plantas de viviendas colectivas con este regimen de tenencia, por lo que es lógico el dominio de esta forma de propiedad.

Por ultimo, en Alcobendas hay otra zona donde ha adquirido una gran importancia esta forma de propiedad, hasta el punto de representar el área donde ocupa una mayor superficie. Se trata de la urbanización de El Soto de la Moraleja, donde la existencia de unas ordenanzas municipales favorables ha posibilitado la construcción de bloques de viviendas colectivas de gran calidad, consumidoras de mucha mayor cantidad de suelo para equipamientos, servicios y evidentemente para la propia vivienda que en los respectivos

nucleos urbanos.

2. En líneas generales en esta forma de propiedad los índices de ocupación y de edificabilidad son muy altos, lo que incide también en una mayor valoración catastral, al aumentar considerablemente el número de metros construidos. Por otra parte esta valoración catastral alta se debe también a una localización central en ambos núcleos.

4.2.2 Los propietarios del suelo edificado en la conurbación de ambos núcleos urbanos.

Incluimos en este análisis las zonas compuestas por ambos cascos antiguos, los ensanches, las nuevas zonas residenciales y los barrios de urbanización marginal.

A escala de la conurbación el esquema de la estructura de la propiedad varía claramente con respecto al comentado anteriormente. Así a esta escala y en ambos municipios la forma de propiedad dominante son las comunidades de propietarios que acaparan 535.768 m² y 258.304 m², es decir el 86,5% y el 53,4% del suelo edificado en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, con un valor catastral que lógicamente es aun un porcentaje superior por el elevado índice de ocupación y edificabilidad que presentan. Así en Alcobendas representan el 85% de todo el valor catastral (19.200.501 millones de pesetas) y en San Sebastián de los Reyes el 79,5% (5.534.407 millones de pesetas).

Las personas físicas suponen el segundo grupo de propietarios en ambos núcleos, aunque con un mayor peso en San Sebastián de los Reyes. En concreto en este municipio acaparan en el núcleo urbano el 41,1% del suelo edificado con sus 206.600 m² mientras que en Alcobendas solo representan el 22,5%, con 131.049 m².

Estas diferencias entre los dos municipios se deben a tres factores fundamentalmente.

a) Al mayor desarrollo de la urbanización marginal en San Sebastián de los Reyes. Así en este último municipio la superficie edificada alcanza los 50.903 m², mientras que en Alcobendas solo supone 24.450 m². Si tenemos en cuenta que el tipo de propiedad generalizada en estos barrios son las personas físicas evidentemente es un factor a tener en cuenta.

b) Es importante señalar el retraso en el crecimiento urbano de San Sebastián de los Reyes. Aun en 1979 amplios sectores de las nuevas áreas residenciales se encuentran sin

ocupar. Si tenemos en cuenta, igualmente, que en la mayoría de estas zonas la forma de propiedad dominante está representada por las comunidades de propietarios se entiende el menor peso de estas en comparación con Alcobendas.

c) Por último, un factor a tener en cuenta es el menor grado de renovación del casco urbano de San Sebastián de los Reyes. Generalmente la renovación consiste en la sustitución de la antigua edificación rural por el bloque de 4 o 5 plantas de viviendas colectivas bajo la fórmula de propiedad de la comunidad de propietarios. Las diferencias que se pueden apreciar entre los dos cascos en cuanto a la estructura de la propiedad reflejan en gran medida esos distintos grados de la renovación en ambos cascos antiguos.

El resto de los grupos de propietarios tienen una escasa importancia en ambos núcleos. Las sociedades solo acaparan el 1,3% y el 1,5% del suelo edificado respectivamente y solo el Ayuntamiento adquiere un cierto papel, aunque con cifras muy bajas ya que engloban tan solo el 5,9% y el 3,6% del suelo edificado en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Ahora bien, en el ámbito de la conurbación la estructura de la propiedad no presenta una clara homogeneidad. Al contrario, cada grupo de propietarios tiene unas preferencias espaciales que se ponen de manifiesto si descendemos a la escala de las distintas zonas que se pueden distinguir en ambos núcleos urbanos.

- El predominio de las personas físicas en ambos cascos antiguos

El mayor porcentaje que alcanzan las personas físicas como grupo de propietarios se produce en ambos cascos antiguos.

En efecto, en Alcobendas acaparan 100.944 m², el 70% del suelo edificado del casco, mientras que en San Sebastián de los Reyes el porcentaje es aun mayor, pues se alcanza el 87,5% (75.220 m²).

Lejos de estas cifras se sitúa el segundo grupo de propietarios de importancia, las comunidades de propietarios con tan solo el 28,7% y 5% del suelo edificado en los dos cascos respectivamente, como se recoge en el cuadro número 1.1.1.

Estas cifras ponen de manifiesto claramente tres hechos. Por un lado, la importancia de este tipo de propietarios como consecuencia lógica de la existencia de un espacio urbano construido, preexistente, en el que la propiedad industrial vinculada al mundo rural

imperaba claramente, al que se le suma la propia renovación del casco, llevada a cabo por personas físicas a título individual y de forma puntual desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta mediados de los sesenta. Por otro lado la diferencia existente entre ambos cascos en el sentido de un mayor porcentaje de comunidades de propietarios y un menor número de personas físicas en Alcobendas que en San Sebastián de los Reyes. Esta diferencia se debe al mayor grado de renovación sufrido por el casco de Alcobendas. Por último hay que señalar que los porcentajes indicados no se corresponden con la valoración catastral. Así si las personas físicas acaparan el 70% y el 57,5% del suelo edificado respectivamente, con respecto a la valoración catastral solo representan el 40% y el 47%. Al contrario, las comunidades de propietarios llegan a acaparar con su escasa superficie nada menos que el 55% y el 45% de la valoración catastral. Evidentemente tanto el índice de ocupación como el de edificabilidad, mucho más elevado en el caso de las comunidades de propietarios, explican esas diferencias.

Ahora bien, el grupo de propietarios que forman las personas físicas no presenta una homogeneidad en su interior, pudiéndose diferenciar una serie de grupos con distinta importancia por su peso, tanto en la variable superficie edificada como en la valoración catastral.

En principio el elevado número de personas físicas que aparecen como propietarios en el cuadro número IV.10 podría hacer pensar en la existencia de una estructura de la propiedad repartida. En efecto, en Alcobendas aparecen nada menos que 258 propietarios y 158 en San Sebastián de los Reyes, lo que en términos generales viene a suponer una superficie media por persona de 350 m² respectivamente.

Sin embargo si analizamos más detenidamente el cuadro número IV.10 se pone de manifiesto una realidad bien distinta. Existe una cierta concentración de la propiedad en pocas manos en ambos cascos antiguos. Así en Alcobendas sólo 37 personas físicas, el 12%, acaparan el 52% del suelo edificado y el 56% del valor catastral, y en San Sebastián de los Reyes otras 37 personas físicas ponen el 56% y el 53% respectivamente.

En el cuadro número IV.11 se han distinguido 5 grupos de propietarios en función del suelo edificado que poseen, para acercarnos mejor a la estructura de la propiedad y apreciar así el papel que puede desempeñar en la dinámica urbana y las posibilidades que tienen para utilizar el suelo como valor de cambio con los consiguientes beneficios.

El primer grupo de propietarios que se han diferenciado es el de los propietarios con menos de 100 m² de suelo edificado. Se trata de un grupo que engloba al 18% y al 26% de los

propietarios de los cascos antiguos de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes pero que tiene una importancia muy pequeña por cuanto acaparan tan solo el 3.9% y el 4% del suelo edificado y el 4% y 3.9% del valor catastral

Mucha mayor importancia, tienen los propietarios poseedores de 100 a 250 metros cuadrados, en concreto son los mas numerosos el 43.7% y el 37% en los dos cascos antiguos acaparando un total del 20% y 29% del suelo edificado Sin embargo tanto en este caso como en el grupo anterior sus posibilidades en orden a la utilización del suelo como bien de cambio son pequeñas debido a que el tamaño de la finca es demasiado pequeño para el tipo de promoción inmobiliaria dominante

El siguiente grupo de propietarios está ya en mejores condiciones para sacar provecho de su patrimonio, pues el mayor tamaño de las fincas permite la renovación individual sin necesidad de llegar a la agrupación de parcelas. Estos propietarios que se aprovechan de la rentabilidad de la renovación en ambos cascos o en algunos casos en edificios de reciente construcción de los beneficios del alquiler, está representado por las personas físicas que poseen entre 250 y 500 metros cuadrados. Este grupo representa el 7% y el 15% de los propietarios en los dos cascos urbanos y llegan a controlar el 25% y el 15% del suelo edificado respectivamente

Sin embargo son los dos grupos de propietarios siguientes, los que poseen entre 500 y 1000 metros cuadrados y los poseedores de más de 1000 metros cuadrados los que se encuentran en una situación más favorable para aprovecharse de la creciente revolución urbana. Este escaso número de personas físicas llegan a controlar más de la mitad del suelo edificado y del valor catastral total beneficiándose del negocio inmobiliario de dos maneras, vendiendo sus fincas en el mercado libre a sociedades inmobiliarias que se encargan primero del derribo y luego de la construcción del nuevo inmueble, o actuando ellas mismas como promotores directamente

Este grupo de propietarios está compuesto fundamentalmente por miembros de las familias más importantes de ambos municipios poseedoras de un buen número de fincas rústicas. Así entre los propietarios de más de 1000 m² encontramos nombres tan significativos de la antigua sociedad rural de ambos municipios como los Baena Aguado, los Baena de Castro, Díaz Aguado, López Cao, López Aguado, Méndez Gibaja, Méndez Muñoz, Muñoz Baena, etc., en Alcobendas, o los Aguado Montes, Frutos Colmenar, Olivares Padín, Montes Rodríguez, etc., en San Sebastián de los Reyes, cuyos patrimonios en San Sebastián de los Reyes en bastantes casos proceden incluso de los tiempos de la Desamortización. Por otra parte, muchos de estos propietarios aparecen como tales, así mismo, al analizar la

estructura de la propiedad de los solares, por lo que su importancia es aun mayor de lo que reflejan las cifras de cuadro numero 27 (17)

El resto de los grupos de propietarios como se ha señalado anteriormente tienen una importancia mucho mas pequeña, destacando tras las personas físicas a las comunidades de propietarios, vinculadas fundamentalmente a las operaciones de renovación. Por otra parte, la propiedad publica practicamente se limita a los edificios de ambos ayuntamientos por lo que su papel en la dinámica de ambos cascos es bastante reducida.

- La estructura de la propiedad en los ensanches

En ambos ensanches la estructura de la propiedad presenta unas características muy distintas de las existentes en los dos antiguos cascos urbanos. Logicamente en estas zonas no existia un espacio construido preexistente por lo que la estructura de la propiedad del suelo edificado va a responder en gran medida al tipo de crecimiento urbano que se produjo en dicha zona desde la segunda mitad de los años cincuenta. Las características de la estructura de la propiedad se pueden resumir en las siguientes:

a) El patrimonio inmobiliario publico aumenta con respecto a lo que sucedia en ambos cascos antiguos. La causa es muy simple, la presencia de antiguas fincas rusticas propiedad de los dos ayuntamientos ha posibilitado la instalacion en ellas del escaso equipamiento existente.

b) El tipo de propiedad dominante tanto por el suelo edificado que acapara, el 72,7% y el 51% como por el valor catastral que representa, el 55% y el 50% en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente son las comunidades de propietarios. Al contrario de lo que sucedia en ambos cascos antiguos las personas físicas ocupan la segunda posición con el 15,1% y el 34% de suelo edificado y el 8% y 15% del valor catastral para Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente.

Este predominio de las comunidades de propietarios es lógico si tenemos en cuenta que en ambos ensanches ha tenido una gran importancia la forma de crecimiento urbano basada en la promoción de bloques individuales de 4 o 5 plantas o la propia construcción de promociones unitarias de polígono de bloques en manzana cerrada o en bloques aislados.

Sin embargo también es significativo que en los dos ensanches aparezca un porcentaje importante de personas físicas, sobre todo si lo comparamos con el reducidísimo papel que juegan estas en las nuevas áreas residenciales creadas por el Plan General de

1968 Esta presencia de personas físicas con un mayor peso, además, en San Sebastián de los Reyes es explicable por un hecho esencial. El ensanche de ambos municipios comenzó a ocuparse en la segunda mitad de los años cincuenta y ha seguido su densificación hasta bien entrada la década de los años setenta. Durante este largo periodo de tiempo la forma de producción del espacio y la propia promoción inmobiliaria ha variado considerablemente reflejándose este cambio en la estructura de la propiedad. Así desde mediados de los años cincuenta predominó la pequeña promoción, prácticamente puntual, en la que participaban tanto pequeños promotores de Madrid como antiguos propietarios rurales de los dos municipios. Sin embargo con los años, y sobre todo desde mediados de los años sesenta este tipo de promoción fue dejando paso a promociones de mayor tamaño llevadas a cabo corrientemente por sociedades inmobiliarias.

En este sentido, el porcentaje de personas físicas que se recoge en el cuadro número 11 para ambos ensanches está vinculado sobre todo a esos primeros años del crecimiento urbano.

c) Si se ha señalado para ambos cascos antiguos que la estructura de la propiedad en el grupo de personas físicas se caracterizaba por su concentración, en el caso de los dos ensanches hay que señalar que ese grado de concentración existe pero a menor escala.

En Alcobendas 20 propietarios controlan el 45% del suelo edificado perteneciente a las personas físicas mientras que el porcentaje es el 35% en San Sebastián de los Reyes. Este control del espacio se debe de nuevo a la presencia de los mismos grandes propietarios tradicionales que aparecían en los dos cascos antiguos. La razón es lógica, este tipo de propietarios no solo disponían de un patrimonio inmobiliario en los dos núcleos tradicionales sino que también actuaron como promotores en el proceso de crecimiento urbano parcelando y construyendo en las antiguas fincas rústicas que poseían en lo que hoy en día constituye el ensanche de ambos municipios. Así contrasta claramente (cuadro número 11) el hecho de que el 78% y el 82% de las personas físicas, poseedoras de finca con menos de 250 m² solo acaparen el 44% y el 49% del suelo edificado en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. De nuevo esos grandes propietarios poseedores de más de 500 y 1.000 m² vuelven a tener un peso considerable aunque con cifras más bajas que en los dos cascos antiguos (18).

- *El dominio de las comunidades de propietarios en las nuevas áreas residencial periféricas.*

Si en los dos cascos antiguos predominaban las personas físicas y en ambos ensanche

lo hacían las comunidades de propietarios con una presencia significativa de las personas físicas en las nuevas áreas residenciales externas a los dos ensanches creadas por el Plan General de 1963. la estructura de la propiedad se caracteriza por el predominio casi absoluto de las comunidades de propietarios. Así en Alcobendas llegan a acaparar nada menos que el 51% del suelo edificado y el 94.4% del valor catastral mientras que en San Sebastián de los Reyes se alcanzan las cifras del 85% y el 96% respectivamente.

Estas cifras son una consecuencia lógica de actuación inmobiliaria en estas áreas. En ellas desde comienzos de los años setenta el crecimiento urbano se ha producido mediante la ejecución de diversos planes parciales de ordenación que tenían como finalidad la construcción de grandes promociones unitarias de bloques de viviendas colectivas. En la totalidad de estas grandes promociones las comunidades de propietarios fueron el sistema de propiedad dominante.

Únicamente en Alcobendas aparece un pequeño porcentaje de personas físicas, ello se debe sobre todo a la presencia de algunas pequeñas urbanizaciones de chalets adosados de reciente construcción en los años ochenta, de ahí ese pequeño porcentaje que aparece en el cuadro número 20-2 (19).

Por otra parte en esta zona es donde adquieren una mayor importancia otras dos formas de propiedad. En primer lugar las sociedades, fundamentalmente inmobiliarias que aparecen como propietarias de aquellos bloques o chalets que aun se encuentran sin ocupar (20), y en segundo lugar la propiedad municipal aprovechando para equipamiento escolar, sobre todo, aquellas fincas rústicas integradas en la actualidad en la zona urbana. Así se explica ese 7.3% y el 12.2% del suelo edificado que poseen los dos ayuntamientos en estas zonas periféricas de reciente ocupación.

- El predominio de las personas físicas en la urbanización marginal.

Por último, en el conjunto de la conurbación de ambos núcleos urbanos es necesario comentar la estructura de la propiedad en los barrios de urbanización marginal. En ellos la producción del suelo urbano se realizó de un modo muy simple, tras la parcelación "alegal" de las fincas rústicas cada inquilino compraba la parcela y procedía a la construcción o autoconstrucción de su vivienda. Al cabo de unos años de pago de plazos mensuales accedía por fin a la propiedad. El sistema dominante es por lo tanto el de las personas físicas que llegan a acaparar el 70% y el 58% del suelo edificado en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Sin embargo en los últimos años las comunidades de propietarios están adquiriendo y seguramente adquirirán en el futuro un creciente peso. Ello es debido en concreto en el barrio de La Zaporra, a que se está produciendo un proceso de remodelación de esta zona que consiste en la construcción de bloques de 3 y 4 plantas que irán sustituyendo progresivamente a las antiguas edificaciones de una o dos plantas. Con estos nuevos bloques se introducen también las comunidades de propietarios.

4.2.3 Los propietarios del suelo edificado en el núcleo de La Moraleja

La estructura de la propiedad en el núcleo de La Moraleja es bien distinta de la que se ha analizado en el conjunto de la conurbación de los núcleos urbanos.

En líneas generales los dos tipos de propietarios fundamentales son, por un lado, las personas físicas que acaparan 2 250 110 m², es decir el 52,5% de todo el suelo edificado y en segundo lugar las sociedades con 1 492 758 m², el 34,5% del total. El resto de las formas de propiedad tienen una menor importancia. Así las comunidades de propietarios, aunque representen por sus características una alta valoración catastral, solo acaparan el 5,7% del suelo edificado, siendo aun menores los porcentajes del ayuntamiento, la iglesia o el Estado.

Sin embargo tampoco en La Moraleja la estructura de la propiedad presenta una clara homogeneidad. Muy al contrario, cada tipo de propiedad tiene unas preferencias determinadas y un peso diferente en las distintas zonas que componen el núcleo de la Moraleja.

En concreto en este núcleo urbano se pueden distinguir con claridad cinco grandes zonas con características muy distintas entre sí:

a) En primer lugar, encontramos lo que se ha denominado como Moraleja Centro. En realidad se trata simplemente de la zona más antigua de la urbanización de La Moraleja, lo que se denominó la "ciudad-satélite de La Moraleja" con plan de ordenación aprobado en 1946. Esta zona se caracteriza por el considerable tamaño de las parcelas, 1 hectárea de tamaño mínimo, resultantes de la parcelación llevada a cabo por NIESA del antiguo Monte. Precisamente el excesivo tamaño de las parcelas va a tener como consecuencia el que aun hoy en día numerosas parcelas continúen vacías ante las dificultades que supone el alto precio de las mismas y la imposibilidad de llevar a cabo una nueva reparcelación que sería lógicamente la solución al problema.

En este contexto se pueden distinguir tres tipos de propietarios. Por un lado las

personas físicas que llegan a acaparar el 73% del total del suelo edificado y el 63% de todo el valor catastral. La característica fundamental de esta forma de propiedad es el reparto de la misma. Son pocos propietarios para cada uno de ellos con una superficie de unos 15000m². Si observamos detalladamente las fichas del Catastro Urbano aparecen claramente dos conclusiones. La primera que cada propietario dispone únicamente de una sola parcela y la segunda, referente a la identidad de los mismos, el que en la mayoría de los casos se trata de personas o apellidos pertenecientes a las clases sociales más poderosas o influyentes de la sociedad española dentro del campo de la política, la economía, la nobleza o la milicia.

El segundo tipo de propietarios está formado por las sociedades. Estas acaparan el 19,9% del suelo edificado y el 25% de la valoración catastral. Ante la imposibilidad de venta de parcelas para personas físicas por su tamaño y precio, un buen número de solares en los últimos años se han orientado hacia un uso diferente del suelo del tipo residencial. En efecto, numerosas empresas nacionales y extranjeras han instalado sus oficinas o sedes en esta zona de La Moraleja provocando una relativa terciarización de la misma.

Por último, el tercer tipo de propietarios se han instalado aprovechando también el tamaño de las parcelas. Se trata de centros escolares vinculados o no a órdenes religiosas que se han trasladado desde el ensanche de la capital fundamentalmente. En la actualidad estas instituciones ocupan 119.926 m², es decir el 7% del suelo edificado con una valoración catastral que asciende a los 236.542 millones de pesetas, es decir el 5% del total.

En resumen, estos dos últimos tipos de propietarios suponen una orientación distinta de la original en cuanto al uso del suelo, cobrando cada vez más importancia los usos claramente terciarios que llegan a acaparar, en conjunto, algo más del 25% del suelo edificado (20).

b) La segunda zona que se puede distinguir en el núcleo de La Moraleja es, en realidad, una segregación que se hizo en la segunda mitad de los años cincuenta del Monte de la Moraleja, para la construcción de la urbanización de El Encinar de los Reyes. Esta urbanización está destinada para albergar a militares de los EE UU, ocupando una superficie de 454.788 m² con una valoración catastral de 727.764 millones de pesetas.

Desde el punto de vista de la propiedad, lo que interesa de esta urbanización es su singularidad. En efecto, la totalidad de las viviendas están en régimen de alquiler, lo que supone una excepción a la regla en Alcobendas, y la propiedad está en manos de la sociedad inmobiliaria El Encinar de los Reyes S.A. en su totalidad.

Al margen de estas dos zonas, el núcleo urbano de la Moraleja se completa con tres zonas que constituyen la ampliación del antiguo núcleo en los años setenta. Cada una de estas ampliaciones se llevó a cabo mediante un Plan Parcial de Ordenación, presentando características muy distintas entre sí.

c) Así la primera zona de ampliación la constituye la denominada Moraleja Sur. En ella se procedió a la parcelación de más de 100 hectáreas de terreno situado al sur del primitivo núcleo de La Moraleja por la misma empresa, NIESA, aunque de una forma completamente diferente. El tamaño de las parcelas es sensiblemente inferior, unos 2.500 m² de media, y el grado de ocupación de la urbanización es elevado.

La forma de propiedad, como consecuencia de la venta individual de parcelas para uso residencial, se caracteriza por el predominio casi absoluto de las personas físicas, que acaparan el 59% del suelo edificado, 567.160 m² sobre un total de 752.043 m², y el 57% del valor catastral, seguidas de las sociedades inmobiliarias, destacando entre ellas el papel de NIESA.

d) La segunda zona de ampliación, El Soto de la Moraleja, presenta, sin embargo, unas características completamente diferentes al resto del núcleo de La Moraleja. En esta zona la forma de propiedad dominante vuelven a ser las comunidades de propietarios, con el 53% de todo el suelo edificado y el 51% del valor catastral, es decir 339.004 m² y 5.220,59 millones de pesetas respectivamente. Muy por debajo de las comunidades de propietarios se sitúan las sociedades inmobiliarias, con el 19,3% y el 7% del suelo edificado y el valor catastral. Las personas físicas en esta urbanización solo acaparan el 12% del suelo edificado, 73.184 m², lo que supone el porcentaje más bajo, a excepción de la singularidad del Encinar de los Reyes, de todo el núcleo de La Moraleja.

La causa de este tipo de estructura de la propiedad hay que buscarla en el hecho de que a diferencia del resto de La Moraleja, las ordenanzas municipales permitieron en esta zona la edificación en altura. Ello posibilitó que fuera una de las zonas privilegiadas elegidas por las sociedades inmobiliarias para la construcción de promociones de bloques de viviendas de alta calidad y precios en el entorno de la capital. La consecuencia en la estructura de la propiedad es clara. Estos bloques construidos en los años setenta y ochenta, introducen como forma de propiedad dominante a las comunidades de propietarios.

e) Por último, una tercera zona de ampliación, la más reciente de todas, está formada por la denominada Moraleja Norte y Este. En esta zona las ordenanzas municipales, recogidas también en el Plan Parcial de Ordenación de La Moraleja, sólo permitían, de

nuevo, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas. La estructura de esta zona, con respecto a la propiedad, se caracteriza por la práctica consecuencia de las comunidades de propietarios y el predominio de las personas físicas y las sociedades.

En concreto, la forma de propiedad dominante son las sociedades con, además, un alto grado de concentración de la propiedad en unas pocas manos, ya que solo una sociedad, Golf de La Moraleja S.A., es propietaria del 77% del total del suelo edificado y el 37% del valor catastral. Esta dicotomía entre ambos porcentajes se debe, lógicamente, al bajo índice de ocupación y de edificabilidad de esta sociedad, destinada a un uso social-deportivo muy diferente de la rentabilidad residencial del resto de las sociedades. La presencia de estas últimas va vinculada a promociones aun no ocupadas por chalets adosados fundamentalmente (21).

En cuanto a las personas físicas, estas acaparan el 33% del suelo edificado y responden a la tipología típica del núcleo de la Moraleja, es decir, propietarios individuales de un chalet aislado o adosado comprado a NIESA u otra sociedad inmobiliaria.

4.2.4 Los propietarios de suelo edificado en las zonas industriales

La tercera gran zona que se puede distinguir en ambos municipios es la destinada a usos industriales. En concreto se trata de los tres polígonos industriales, más situada en las proximidades de la carretera nacional N-1 pero fuera de ordenación, ocupando terrenos rústicos o terrenos calificados como de protección de carreteras.

Comenzando con Alcobendas, la estructura de la propiedad en la zona industrial presenta los valores siguientes. Un total de 1.082.788 de m² de suelo edificado con un valor catastral de 9.130.141 millones de pesetas a repartir entre 155 propietarios poseedores de 211 parcelas o fincas.

La estructura de la propiedad se caracteriza por el predominio de las sociedades, en concreto las empresas vinculadas a la actividad industrial, que acaparan el 75% del suelo edificado, 812.372 m², y el 72% de la valoración catastral.

Por debajo de las sociedades se sitúan las personas físicas con cifras muy alejadas de las anteriores ya que sólo acaparan el 23,5% del suelo edificado y el 26% de la valoración catastral.

Por último, el tercer tipo de propietarios está constituido por el patrimonio público.

con el 1.3% del suelo y el 1.7% de su valor catastral

En cuanto al primer tipo de propiedad las sociedades su característica fundamental es la concentración de la propiedad. Así solo 16 empresas, el 15.8 del total, acaparan el 50% del suelo edificado y el 49% del valor catastral de las sociedades con algunas empresas que superan incluso los 100 000 m² de superficie (cuadro número 1) (22)

En la mayoría de los casos estas empresas han trasladado sus factorías desde la capital a Alcobendas pero también hay algunos casos de nuevas instalaciones de empresas directamente en la zona industrial sin el traslado

Las personas físicas pueden clasificarse en dos grandes grupos. Por un lado el más numerosos e importante, las personas físicas foráneas a Alcobendas, son empresarios procedentes de la capital que han instalado sus empresas en Alcobendas representan el 55% de todas las personas físicas y acaparan el 77% del suelo edificado. Por otro lado las personas físicas que tienen fijada su residencia en Alcobendas y que, en realidad, se corresponden con las más importantes familias poseedoras de fincas rústicas y urbanas del municipio. En concreto se trata de la familia López Gibaja, ya mencionados como grandes poseedores de fincas urbanas en el casco y ensanche de Alcobendas así como de solares. Su presencia se debe a que actuaron como promotores y empresarios al parcelar una serie de fincas, en el paraje conocido como "Las Siete Chimeneas" en el comienzo de la avenida de la Industria y construir posteriormente una serie de naves industriales con una doble finalidad: instalar sus propias empresas y, sobre todo, alquilar las naves a otros empresarios. Esta familia, en concreto posee 15 parcelas con un total de 37.095 m² y una valoración catastral de 205.798 millones de pesetas.

Por último, el patrimonio público se reparte entre tres fincas pertenecientes al Ayuntamiento, la Comunidad Autónoma de Madrid en concreto una editorial, y al Ministerio de Obras Públicas.

Por lo que se refiere a San Sebastián de los Reyes, el predominio de las sociedades es casi absoluto. Así en el polígono industrial sur el 95% y el 97% del suelo edificado y de la valoración catastral está en manos de las sociedades. Solo aparecen en el catastro cuatro personas físicas con un papel realmente escaso.

También en este polígono industrial se produce una concentración de la propiedad en unas pocas sociedades. Así solo 6 empresas poseen el 55% del total del suelo edificado y el 50% de toda la valoración catastral (23)

Lo mismo podemos señalar para el polígono industrial norte donde las sociedades acaparan el 96% y el 94% del suelo y la valoración catastral y una sola empresa los Laboratorios Federico Bonet S.A. llega a englobar el 53% del suelo edificado y el 57% de toda la valoración catastral (24).

Por último, en cuanto a las industrias dispersas por ambos municipios fuera del ámbito calificado como industrial de los polígonos industriales hay que señalar que en la totalidad de casos prácticamente se trata de sociedades con una ausencia de la propiedad de personas físicas y del patrimonio público.

Cuadro número IV 1 . Distribución suelo edificado por zonas y tipología de propietarios en Alcobendas.

	<u>Ayuntamiento</u>	<u>Estado</u>	<u>Personas</u> <u>Físicas</u>	<u>Comunidad</u> <u>Propietarios</u>	<u>Sociedades</u>
Casco	759	-	100 944	41 373	1 057
Ensanche	25 970	16 536	54 462	261 355	-
Nuevas áreas residenciales	20 306	6 225	5 534	225 669	9 804
Urbanización marginal	-	-	17 109	7 341	-
Urbanizaciones unifamiliares externas	7 465	-	2 260 103	375 644	1 027 968
Zonas industriales	-	14 997	225 419	-	812 372
	<u>54 710</u>	<u>37 758</u>	<u>2 696 578</u>	<u>911 412</u>	<u>2 305 939</u>

Cuadro número IV 2 . Distribución suelo edificado por zonas y tipología de propietarios en San Sebastián de los Reyes.

	<u>Ayuntamiento</u>	<u>Estado</u>	<u>Personas</u> <u>Físicas</u>	<u>Comunidad</u> <u>Propietarios</u>	<u>Sociedades</u>
Casco	2 153	1 179	75 220	6 913	500
Ensanche	5 481	4 178	96 566	170 070	4 276
Nuevas áreas residenciales	10 539	-	-	72 932	2 573
Urbanización marginal	-	-	34 514	16 399	-
Urbanizaciones familiares externas	-	-	652 637	-	22 390
Zonas industriales	-	-	15 077	-	1 040 372
	<u>18 173</u>	<u>5 357</u>	<u>880 992</u>	<u>251 915</u>	<u>2 226 548</u>

Cuadro nº 3 Distribución del suelo edificado por tipologías de propietarios y zonas. Alcobendas.

CASCO ANTIGUO DE ALCOBENDAS

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	789	0,5	58.757.000	1,7
Sociedades	1.057	0,7	2.457.000	00,1
Comunidad de Prop.	41.373	28,7	2.275.839.000	58,1
Personas Físicas	100.944	70,0	1.574.278.000	40,1
	<u>144.163</u>		<u>3.923.341.000</u>	

ENSANCHE DE ALCOBENDAS

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	25.970	7,2	333.750.000	2,7
Estado	16.536	4,6	130.944.000	1,1
Comunidad de Prop.	261.385	72,7	10.559.354.000	87,9
Personas Físicas	54.452	15,1	961.190.000	8,0
Otros	874	0,2	23.506.000	0,1
	<u>359.227</u>		<u>12.008.750.000</u>	

NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES DE ALCOBENDAS

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	20.306	7,3	11.128.000	0,1
Estado	6.225	2,2	28.540.000	0,4
Sociedades	9.804	3,5	64.291.000	0,9
Comunidades de Prop.	225.669	8,1	6.364.308.000	94,4
Personas Físicas	8.534	3,1	234.603.000	3,4
Otros	7.053	2,5	34.634.000	0,5
	<u>277.591</u>		<u>6.737.504.000</u>	

Quadro nº 4 Distribución del suelo edificado por tipologías de propietarios y zonas. San Sebastián de los Reyes.

<u>CASCO ANTIGUO</u>				
<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	2.153	2,5	21.853.000	1,7
Sociedades	500	0,5	11.630.000	0,9
Personas Físicas	75.220	87,5	612.876.000	47,0
Comunidad Prop.	6.913	8,0	612.950.000	48,0
Otros	1.179	1,3	8.640.000	2,4
	<u>85.965</u>		<u>1.277.649.000</u>	

<u>ENSANCHE</u>				
<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	5.481	1,9	31.854.000	0,6
Estado	2.000	0,7	14.210.000	0,3
Sociedades	4.276	1,5	92.986.000	1,8
Personas Físicas	96.866	34,2	845.123.000	16,8
Comunidad Prop.	172.070	61,0	4.027.219.000	80,0
Otros	2.178	0,7	14.111.000	0,3
	<u>282.871</u>		<u>5.025.503.000</u>	

<u>NUÉVAS ÁREAS RESIDENCIALES</u>				
<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	10.539	12,2	28.847.000	1,3
Sociedades	2.573	2,3	57.556.000	2,7
Comunidad Prop.	72.932	85,0	1.994.538.000	96,0
	<u>86.044</u>		<u>2.080.941.000</u>	

<u>URBANIZACION MARGINAL</u>				
<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>		
Personas Físicas	34.514	67,8		
Comunidad Prop.	16.389	32,2		

Quadro nº IV-5 Distribución del suelo edificado entre tipolo-
gías de propietarios.

ALCOBENDAS

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Personas Físicas	2.696.573	43,6	27.435.167.000	39,7
Comunidad Prop.	911.412	14,7	27.808.896.000	40,3
Ayuntamiento	54.710	0,8	421.442.000	0,6
Estado	37.758	0,6	314.434.000	0,4
Sociedades	2.305.989	37,2	12.612.551.000	18,2
	<u>6.006.447</u>		<u>68.992.540.000</u>	

SAN SEBASTIAN DE LOS RIOS

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Personas Físicas	880.992	39,5	2.312.771.000	19,9
Comunidad Prop.	251.915	11,3	6.634.407.000	57,1
Ayuntamiento	18.173	0,8	82.554.000	0,7
Estado	5.357	0,2	22.850.000	0,1
Sociedades	1.070.111	48,1	2.549.625.000	21,9
	<u>2.226.548</u>		<u>11.602.207.000</u>	

Cuadro n.º 6 Distribución del suelo edificado y el valor catastral por tipologías de propietarios en la comurbación.

<u>ALCOBENDAS</u>				
<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m² h</u>		<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	47.065	5,8	413.615.000	1,8
Estado	22.761	2,8	159.484.000	0,7
Sociedades	10.861	1,3	67.749.000	0,2
Personas Físicas	189.049	22,5	2.770.071.000	12,0
Comunidad Prop.	535.768	66,5	19.200.501.000	85,0
Otros	7.053	0,8	34.634.000	0,1
	<hr/>		<hr/>	
	804.557		22.646.054.000	

<u>SAN SEBASTIAN DE LOS REYES</u>				
<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m² h</u>		<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	18.173	3,6	82.554.000	0,9
Estado	2.000	0,3	14.210.000	0,1
Sociedades	7.349	1,4	162.152.000	1,5
Personas Físicas	206.600	41,1	1.457.999.000	17,4
Comunidad Prop.	268.304	53,4	6.634.407.000	79,5
Otros	-	-	-	-
	<hr/>		<hr/>	
	502.423		8.351.332.000	

Quadro n.º 7 Distribución del suelo edificado entre tipolo-
gías de propietarios en La Moraleja.

MORALEJA CENTRO

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Sociedades	338.913	19,8	1.304.358.000	27,9
Comunidad Prop.	1.224	0,7	222.466.000	4,7
Personas Físicas	1.247.888	73,1	2.900.050.000	62,1
Ordenes Religiosas	119.926	7,0	236.842.000	5,0
	<u>1.706.727</u>		<u>4.663.715.000</u>	

MORALEJA SUR

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Personas Físicas	667.160	88,7	4.901.930.000	87,0
Sociedades	63.593	8,4	575.368.000	10,2
Ordenes Religiosas	21.290	2,8	159.992.000	2,8
	<u>752.043</u>		<u>5.637.310.000</u>	

EL ENCINAR DE LOS REYES

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Sociedades	454.788	100	727.764.000	100

MORALEJA ESTE

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Personas Físicas	266.878	33,1	4.110.037.000	67,4
Comunidad Prop.	35.416	4,4	165.239.000	2,8
Sociedades	501.815	62,0	1.822.489.000	29,8
	<u>804.109</u>		<u>6.097.765.000</u>	

Quadro nº 7 Distribución del suelo edificado entre tipologías de propietarios en La Moraleja (Continuación)

SOTO DE LA MORALEJA

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Sociedades	123.647	19,3	722.863.000	7,1
Comunidad Prop.	339.004	53,0	8.220.600.000	81,3
Personas Físicas	78.184	12,2	660.926.000	6,5
Ayuntamiento	7.645	1,1	5.293.000	0,1
Otros	30.000	4,6	500.000.000	4,9
	<u>638.480</u>		<u>10.109.772.000</u>	

Quadro nº IV⁸ Distribución del suelo edificado y valor catastral den el polígono industrial de Alcobendas

<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>Superficie^{m²}</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>€</u>
Personas Físicas	53	197.530	18,2	1.541.396.000	21,2
Propiedad Pública	3	14.997	1,3	158.836.000	1,7
Sociedades	101	812.372	75,0	6.655.099.000	71,5
Antiguos Propietarios rústicos.	9	57.889	5,3	374.610.000	5,6
	166	1.082.788		9.130.141.000	

Quadro nº IV⁹ Distribución del suelo edificado y valor catastral en las área industriales de San Sebastian de los Reyes
POLIGONO INDUSTRIAL SUR

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie^{m²}</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>€</u>
Personas Físicas	10.484	4,6	27.864.000	2,6
Sociedades	215.856	95,4	1.005.096.000	97,4
	226.340		1.032.960.000	

POLIGONO INDUSTRIAL NORTE

<u>Propietarios</u>	<u>Superficie^{m²}</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>€</u>
Personas Físicas	6.678	4,5	47.261.000	6,0
Sociedades	138.924	95,5	727.727.000	94,0
	145.602		774.988.000	

INDUSTRIA FUERA DE ORDENACION

<u>Propietario</u>	<u>Superficie^{m²}</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>€</u>
Sociedades	1.368.454	100	2.750.169.000	100

Quadro nº IV-1 Distribución del patrimonio inmobiliario Suelo Edificado de las personas físicas, Casco Antiguo

<u>ALCOBENDAS</u>					
<u>Tipología de propietarios</u>	<u>Nº Prop.</u>	<u>Superf. m²</u>		<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
-100 m	53	4.095	3,9	68.925.000	4,1
100-249 "	126	20.838	20,3	210.112.000	12,7
250-499 "	72	25.348	24,6	416.238.000	25,2
500-749 "	13	7.842	7,6	115.624.000	7,0
750-999 "	7	6.014	5,9	134.253.000	9,9
+ 1.000 "	17	38.593	37,5	671.290.000	41,0
	290	102.790		1.546.502.000	

<u>SAN SEBASTIAN DE LOS RÍYES</u>					
<u>Tipología de propietarios</u>	<u>Nº Prop.</u>	<u>Superf. m²</u>		<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
-100 m	50	3.019	3,8	24.858.000	3,7
100-249 "	69	22.091	29,0	225.443.000	36,0
250-499 "	30	10.557	13,5	84.167.000	12,8
500-749 "	21	12.575	16,1	117.174.000	17,8
750-999 "	5	4.054	5,1	27.884.000	4,2
+ 1.000 "	12	25.770	33,0	175.473.000	26,8
	188	78.066		654.999.000	

Quadro nº IV Distribución del patrimonio inmobiliario - Suelo Edificado - de las personas físicas, Ensanche

ALCOBENDAS

<u>Tipología de Propietarios</u>	<u>Nº Prop.</u>	<u>Superf.m²</u>	<u>Valor Catastral</u>
-100 m	30	2.458 4,4	37.846.000 3,8
100-249 "	142	21.933 39,6	455.939.000 46,3
250-499 "	23	6.446 11,6	155.922.000 15,8
500-749 "	7	4.143 7,4	56.191.000 5,7
750-999 "	5	4.279 7,7	83.710.000 8,5
+ 1.000 "	8	16.077 29,0	195.098.000 19,8
	215	55.336	984.696.000

SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

<u>Tipología de Propietarios</u>	<u>Nº Prop.</u>	<u>Superf.m²</u>	<u>Valor Catastral</u>
-100 m	114	9.120 8,2	96.900.000 9,7
100-249 "	222	39.475 35,6	330.229.000 33,0
250-499 "	59	17.650 15,9	205.403.000 20,5
500-749 "	8	4.675 4,2	65.600.000 6,5
750-999 "	8	6.664 6,0	87.255.000 8,7
+ 1.000 "	11	33.217 30,0	212.924.000 21,3
	413	110.801	998.311.000

Cuadro nº 12 Distribución de los solares por tipologías de propietarios en Alcobendas.

<u>CASCO ANTIGUO</u>						
<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf. m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	1	1,7	2.302	7,6	2.992.000	2,7
Sociedades	6	10,5	10.095	33,5	35.485.000	32,9
Personas Físicas. Madrid	15	26,3	5.000	16,6	20.102.000	18,6
Personas Físicas. Alcob.	35	61,4	12.695	42,1	49.222.000	45,6
	<u>57</u>		<u>30.092</u>		<u>107.801.000</u>	

<u>ENSAMBLE</u>						
<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf. m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	12	15,0	53.477	39,0	120.600.000	24,4
Sociedades	6	7,5	17.760	12,9	47.575.000	9,6
Comunidad Prop	6	7,5	4.968	3,6	24.697.000	4,9
Juntas de Com. pensación	6	7,5	18.061	13,1	53.488.000	31,0
Personas Físicas. Madrid	18	22,5	15.175	11,1	39.559.000	8,0
Personas Físicas. Alcob.	32	40,0	27.588	20,1	108.186.000	21,8
	<u>80</u>		<u>137.029</u>		<u>494.105.000</u>	

Cuadro nº IV-Distribución de los solares por tipologías de propietarios en Alcobendas.

NUÉVOS ARE. RESIDENCIALES

<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf.m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Municipio	12	15,7	69.269	19,1	152.106.000	16,8
Sociedades	24	31,5	83.438	23,1	281.848.000	31,4
Juntas de Compensación.	3	3,9	45.424	12,5	144.487.000	16,0
Personas Físicas.Madrid	9	11,8	26.381	7,3	41.028.000	4,5
Personas Físicas.Alcob.	28	36,8	136.343	37,7	250.632.000	31,1
	76		360.865		500.101.000	

URBANIZACIÓN MARGINAL

<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf.m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Junta de Compensación	5	2,3	140.015	68,9	288.100.000	58,8
Personas Físicas.Madrid	128	60,3	63.079	31,0	56.828.000	11,6
Personas Físicas.Alcob.	65	30,6	16.312	8,0	56.730.000	19,7
Personas Físicas.S. Sebastián Reyes.	14	6,6	11.811	5,8	47.892.000	9,7
	212		203.014		489.550.000	

Quadro nº IV-1 Distribución de los solares por tipologías de propietarios en San Sebastián de los Reyes

CASCO ANTIGUO

<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf. m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Personas Físicas. Madrid	7	25,0	1.841	13,9	14.747.000	37,8
Personas Físicas. Municipio	21	75,0	11.376	86,1	24.240.000	62,2
	28		13.217		38.987.000	

ENSANCHE

<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf. m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	5	3,2	3.952	6,1	10.919.000	7,5
Sociedades	15	9,8	11.417	17,3	38.966.000	26,8
Personas Físicas. Madrid	78	50,9	33.670	51,2	50.004.000	34,4
Personas Físicas. Municipio	55	35,9	16.703	25,4	45.193.000	31,1
	153		65.742		145.118.000	

NUÉVAS ÁREAS RESIDENCIALES

<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf. m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Personas Físicas. Municipio	8	66,6	37.792	6,0	13.246.000	8,0
Sociedades	4	33,4	613.843	94,0	202.153.000	92,0
	12		651.635		218.624.000	

Cuadro n.º 14 Distribución de los solares por tipologías de propietarios en San Sebastián de los Reyes (Continuación)

LA ZAPOPRA

<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf.m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	1	0,6	1.395	3,6	1.678.000	3,7
Sociedades	3	1,9	2.997	7,8	1.821.000	4,0
Personas Físicas.Madrid	104	68,4	21.663	56,7	30.870.000	68,1
Personas Físicas.Municipio	44	28,9	12.149	31,9	10.899.000	24,1
	152		38.204		45.268.000	

EL PRADERON

<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf.m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Personas Físicas.Madrid	12	25,8	3.645	23,6	4.070.000	23,8
Personas Físicas.Municipio	36	74,2	11.771	76,4	12.994.000	76,2
	48		15.426		17.064.000	

LA HOYA

<u>Propietarios</u>	<u>Nº</u>	<u>%</u>	<u>Superf.m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Sociedades	3	4,6	22.224	15,1	14.723.000	8,3
Personas Físicas.Madrid	26	40,6	41.883	28,4	53.688.000	30,6
Personas Físicas.Municipio	35	54,6	82.999	56,5	106.914.000	61,1
	64		147.106		175.327.000	

Cuadro nº 15 Distribución de los solares por tipologías de propietarios.

ALCOBENDAS

<u>Propietarios</u>	<u>Superf.m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	125.051	17,1	275.698.000	13,4
Sociedades	111.293	15,2	364.980.000	17,7
Comunidad Prop.	4.968	0,6	24.697.000	1,2
Juntas de Compensación.	203.500	27,8	599.840.000	29,2
Personas Físicas. Madrid	81.552	11,1	204.914.000	9,9
Personas Físicas. Alcobendas	192.938	26,2	534.770.000	26,0
Personas Físicas. S Seb.Reyes	1.811	1,6	47.892.000	2,3
	<u>731.113</u>		<u>2.052.790.000</u>	

SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

<u>Propietarios</u>	<u>Superf.m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	5.347	0,5	12.597.000	2,1
Sociedades	686.798	69,0	218.736.000	37,1
Personas Físicas. Madrid	108.702	11,0	153.415.000	26,1
Personas Físicas. S Seb.Reyes	185.332	18,8	201.442.000	34,3
	<u>986.559</u>		<u>586.190.000</u>	

Quadro n.º 10 Distribución de los solares por zonas urbanas

ALCOBENDAS

<u>Zonas</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Casco Antiguo	30.092	4,1	107.801.000	5,2
Ensanche	137.029	18,7	494.105.000	24,0
Nuevas Areas Residenciales	360.865	49,0	900.101.000	43,8
Urbanización marginal	203.094	27,7	489.550.000	23,8
	<u>731.113</u>		<u>2.052.790.000</u>	

SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

<u>Zonas</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Casco Antiguo	13.217	1,4	38.487.000	6,5
Ensanche	65.742	7,0	145.118.000	24,7
Nuevas Areas Residenciales	631.635	70,0	218.634.000	37,2
Urbanización marginal	200.726	21,1	237.659.000	40,5
	<u>931.320</u>		<u>586.190.000</u>	

Quadro nº 17 Distribución de solares por tipologías de propietarios en La Moraleja

<u>Zonas</u>	<u>Personas Físicas, Madrid</u>	<u>Sociedades</u>	<u>MILSA</u>	<u>TOTAL</u>
Centro	545.809.000	522.852.000	213.069.000	1.317.888.000
Sur	355.682.000	54.158.000	-	409.840.000
Este	400.974.000	170.169.000	312.231.000	923.374.000
El Soto	116.531.000	521.300.000	48.073.000	762.880.000
	<u>1.458.996.000</u>	<u>1.878.010.000</u>	<u>573.373.000</u>	<u>3.411.976.000</u>

Quadro nº 18 Distribución de solares por tipologías de propietarios en el Polígono Industrial de Alcobendas

<u>Propietarios</u>	<u>Solares</u>	<u>Superf. m²</u>	<u>%</u>	<u>Valor Catastral</u>	<u>%</u>
Estado	1	5.419	0,9	12.257.000	0,8
Ayuntamiento	2	9.469	1,7	5.508.000	0,3
Personas Físicas, Madrid	26	115.271	20,7	353.564.000	25,4
Personas Físicas, Alcob.	6	56.711	10,1	117.992.000	8,1
Empresas Ind.	29	277.023	49,7	780.745.000	56,1
Sociedades Inmobiliarias	2	5.416	0,9	5.509.000	0,3
Entidades Financieras	1	28.094	5,1	70.235.000	5,1
otros	2	41.208	7,2	103.760.000	7,0
Desconocidos	5	18.043	3,2	35.396.000	2,4
	<u>74</u>	<u>556.654</u>		<u>1.390.018.000</u>	

S. Sebastián de los Reyes

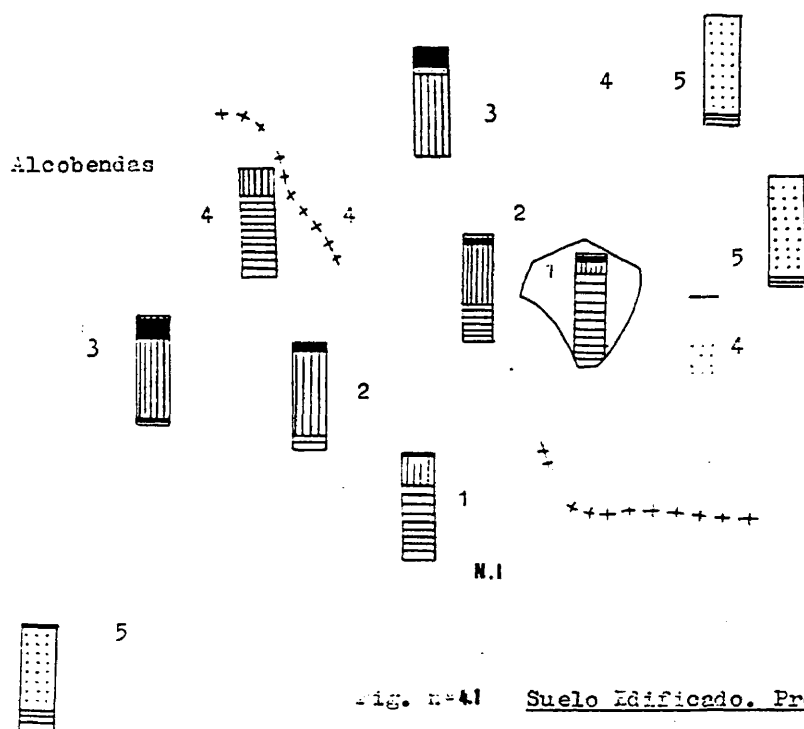
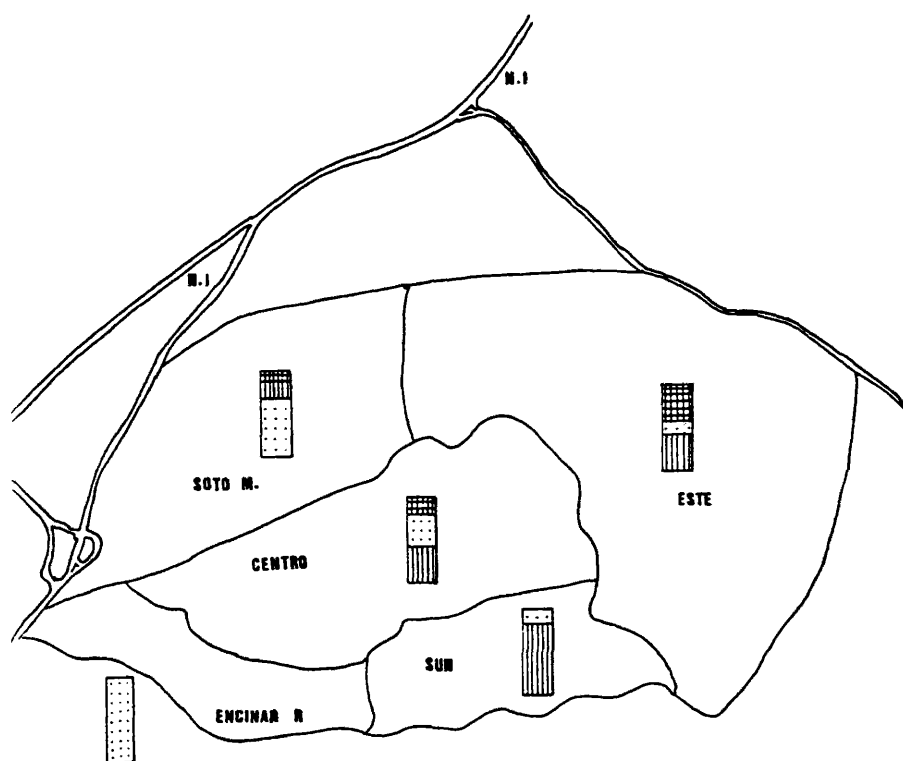





Fig. n°41 Suelo Edificado. Propietario

- Sociudades
- Prop. Pública
- Personas Físicas Locales
- Personas Físicas Municipio
- 1 Cascos Antiguos
- 2 Ensanches
- 3 Nuevas Áreas Residenciales
- 4 Organización Marginal
- 5 Polígonos Industriales



SOLARES

-  NIESA
-  Sociedades
-  Personas Fisicas Madrid

E 1:25000

Figura nº4.3

CONURBACIÓN

53

ALCOBENDAS - S. SEBASTIAN DE LOS REYES

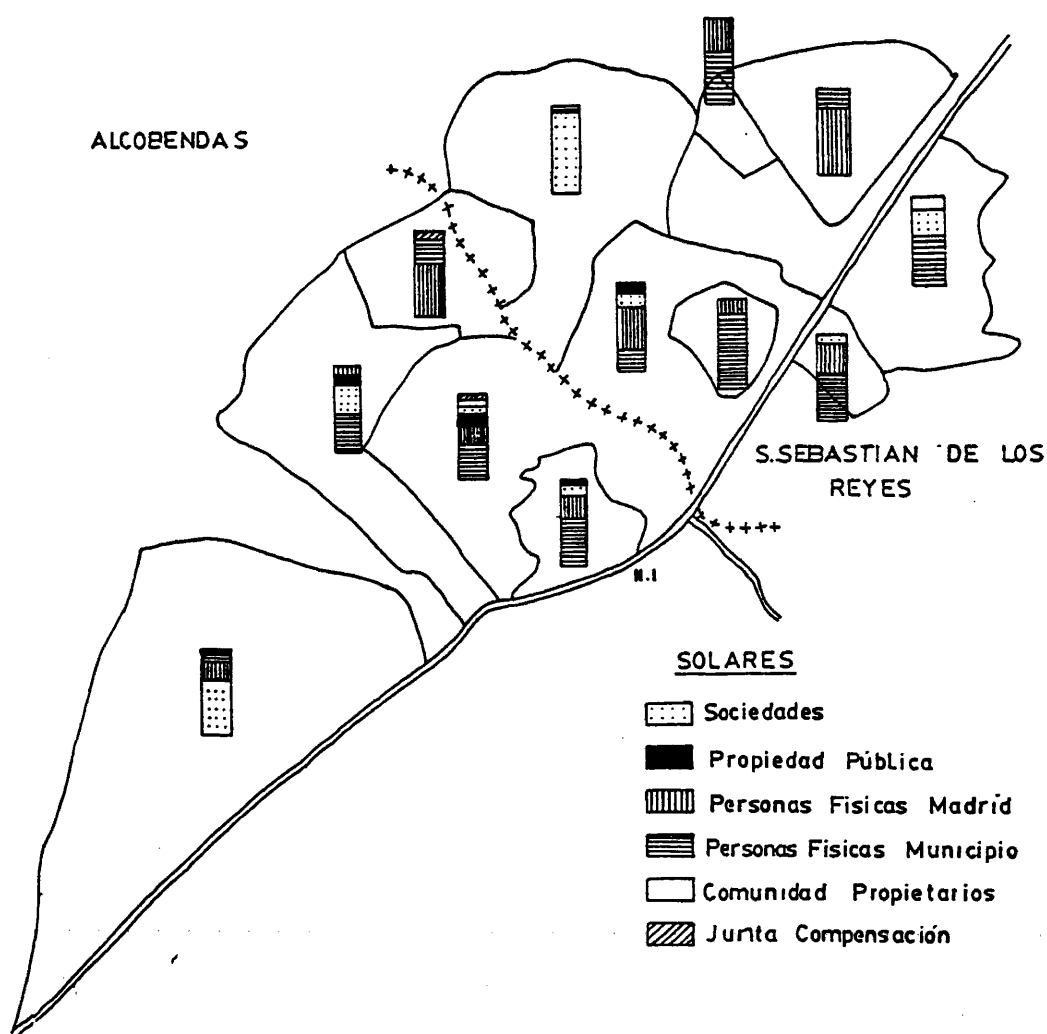
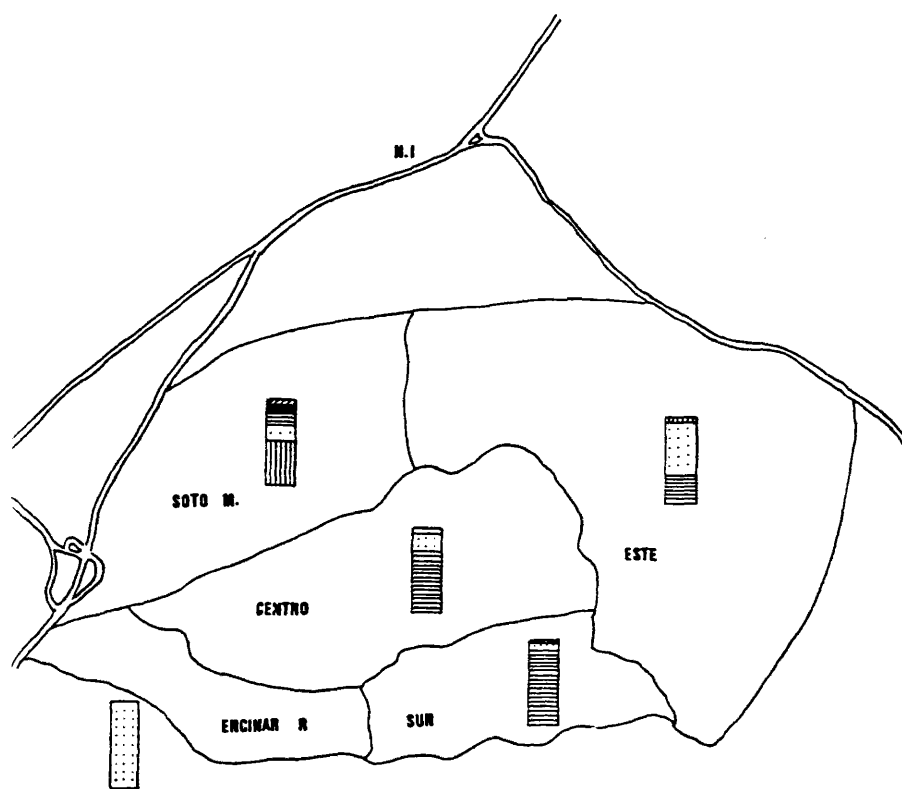







Figura nº4.4

NUCLEO DE LA MORALEJA



SUELO EDIFICADO PROPIETARIOS

-  Personas Físicas Madrid
-  Sociedades
-  Ordenes Religiosas
-  Comunidad Propietarios
-  Otros

E 1:25000

5. La morfología urbana.

Como se ha señalado por varios autores (25), en la estructura morfológica de la ciudad intervienen diversos elementos. Por un lado, el plano, o relación entre espacios edificados y espacios vacíos, por otro, los edificios tanto en su apariencia externa como en su uso (residencial, industrial, usos terciarios, etc.) y por último la estructura de la propiedad, no visible directamente pero fundamental para conocer el pasado, el presente y sobre todo el futuro del espacio urbano.

La morfología urbana ha sido, sin duda, uno de los temas tradicionalmente más estudiados por numerosos investigadores de diferentes campos científicos. Destacan por encima de todos los estudios de los geógrafos urbanos y los arquitectos urbanistas, aunque con una metodología y unos objetivos muy diferentes. Así para los arquitectos urbanistas lo esencial ha sido el estudio de la forma por la forma, mientras que para los geógrafos tradicionalmente se ha analizado la morfología en relación con el tema de las funciones humanas.

Dentro de este último planteamiento se hacía hincapié en el análisis del parcelario, en el estudio de los edificios, sus tipologías y usos, en el análisis de la vivienda, pero sin embargo se concedía una escasa importancia al estudio de la estructura de la propiedad.

Sin embargo el análisis de la estructura de la propiedad es esencial, sobre todo si entendemos el espacio urbano como un producto social creado por el diferente juego de toda una serie de agentes urbanos, entre los que se encuentran con un papel importante los propietarios del suelo.

En este sentido la morfología urbana, el espacio urbano actual, es el producto de la acción de esos agentes, con unas estrategias y unas formas de producción del suelo propias que se reflejan claramente tanto en la forma física de la ciudad como en la estructura de la propiedad actual.

En las líneas anteriores se ha analizado, precisamente, esta estructura de la propiedad, tanto del espacio construido o edificado como del aún disponible en forma de solares. En este apartado se analizarán los aspectos físicos, visibles, de esa morfología urbana en ambos municipios. De este estudio la conclusión más importante que se obtiene es la de la existencia de una gran variedad y complejidad de paisajes residenciales. Así en ambos municipios conviven dos cascos antiguos que con su mayor o menor renovación son los restos de la estructura rural antigua de ambos núcleos; por otra parte aparecen diversos

ensanches de esos núcleos con distintas tipologías edificatorias, así como grandes promociones unitarias de polígonos de viviendas en bloques abiertos y barrios de urbanización marginal. Completan todo este cuadro las grandes urbanizaciones unifamiliares externas a ambos núcleos urbanos con unas características radicalmente diferentes y una complejidad y diversidad internas también evidentes. Toda esta variedad tiene su razón de ser en formas de producción del suelo muy diferentes puestas de manifiesto en capítulos anteriores. Por otra parte la gran diversidad existente también motiva que sea necesario hacer un análisis independiente de cada una de esas zonas señaladas anteriormente.

Como fuente básica de estudio se ha utilizado el Catastro de Urbanización de ambos municipios, al que se ha añadido el Censo de Edificios y Viviendas de 1970 y el avance del Censo correspondiente a 1981.

La utilización de estas fuentes ha posibilitado la utilización de la unidad mínima de análisis, la finca, sobre todo en aquellas zonas donde la diversidad era tal que la utilización de otras escalas podía conducir a errores evidentes. Este es el caso de ambos cascos antiguos y los ensanches respectivos, donde en el interior de cada manzana se pueden encontrar tipologías edificatorias radicalmente distintas. Por ello en estas dos zonas, así como en la urbanización marginal, además de llevar a cabo un análisis general por manzanas se ha descendido a la escala de la finca y así se ha reflejado en la cartografía realizada.

En las nuevas áreas residenciales creadas en el Plan General de 1968 y ocupadas fundamentalmente en los años setenta por grandes promociones unitarias de polígonos de viviendas el análisis se ha realizado a escala de la promoción por la gran homogeneidad de tipologías edificatorias y de viviendas existentes. En estas zonas realmente la manzana carece de sentido como organizadora del espacio y así el análisis se ha centrado en el estudio de cada promoción y edificio pero con una cartografía global de cada una de las promociones.

Por último en las urbanizaciones de gran calidad externas a ambos núcleos también la gran homogeneidad existente en cada una de las urbanizaciones ha condicionado un análisis cartográfico global de las mismas, renunciando a la cartografía individual de cada chalet o bloque.

5.1 Un espacio urbano en vías de renovación. El paisaje residencial en ambos cascos antiguos

A mediados de los años cincuenta Alcobendas y San Sebastián de los Reyes no eran más que dos pequeños núcleos rurales con una escasa población dedicada mayoritariamente a la agricultura.

El origen de ambos núcleos se remontaba a los tiempos de la Alta Edad Media en el caso de Alcobendas y a finales del siglo XV, en el caso de San Sebastián de los Reyes (26). Sin embargo desde mediados de los años cincuenta ambos municipios van a sufrir un fuerte proceso de crecimiento hasta su consolidación como dos grandes ciudades-dormitorio de Madrid. Este crecimiento va a provocar que prácticamente ambos municipios multipliquen por diez su suelo residencial, pero también va a tener como consecuencia un importante proceso de renovación urbana en sus antiguos cascos. Esta renovación se va a realizar por regla general sobre el antiguo parcelario rural, conservándose en gran medida tanto el tamaño y la forma de las antiguas parcelas como todo el trazado viario rural, una trama que evidentemente cumplía su misión perfectamente para las actividades tradicionales de ambos municipios, las agrarias, pero que se mostraba claramente insuficiente para las nuevas funciones que iban adquiriendo ambos núcleos.

Por ello, y a pesar de la mayor o menor renovación, actualmente en el tejido urbano aun se puede encontrar nitidamente la huella de ambos núcleos rurales, tanto por su reflejo en el actual parcelario como por la pervivencia de un buen número de edificaciones del pasado.

5.1.1 Un parcelario rural poco modificado

En el tejido urbano actual aparecen claramente definidos los antiguos núcleos rurales de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

En contraste con los grandes polígonos de viviendas en bloques abiertos de los años setenta o de las largas y estrechas manzanas de los ensanches de la segunda mitad de los años cincuenta y de los años sesenta con una cierta regularidad, ambos cascos antiguos destacan por el trazado y poca anchura de sus calles y por la irregularidad de la forma y distintos tamaños de sus manzanas.

En efecto, la trama viaria de ambos cascos antiguos se caracteriza por su irregularidad. Así son frecuentes las calles con trazados tortuosos y varios cambios de

dirección, las calles incluso sin salida, los callejones y travesías, en fin todos los elementos de un trazado abigarrado y confuso

En la organización de este viario han jugado un papel esencial los diferentes caminos, veredas y cañadas que partían del centro de ambos núcleos hacia los pueblos vecinos. En este sentido destaca sobre todo el papel de la antigua carretera de Francia, que travesaba ambos núcleos rurales dividiéndolos en dos zonas claramente distintas: la occidental y la oriental. Esta carretera era el eje fundamental de ambos núcleos y sobre ella se situaban la plaza de la Constitución de San Sebastián de los Reyes, que albergaba al Ayuntamiento y a la Iglesia Parroquial, y las plazas del Pueblo y de la Iglesia, apenas separadas por unos escasos metros en Alcobendas. Estas tres plazas constituían el centro vital de los dos núcleos, partiendo de ellas la mayor parte de los senderos y caminos existentes. La mayoría de las manzanas se han trazado adaptándose a estos caminos o senderos. Así en Alcobendas la zona occidental del casco está vertebrada por cuatro calles que vienen a coincidir con otros tantos caminos. Se trata de las calles de Nuestra Señora del Pilar, la del Fuego, la de la Constitución y la de Pablo Picasso, anteriormente caminos de San Sebastián de los Reyes, de la Zaporra y de Colmenar. En cuanto a la zona oriental lo mismo podemos señalar para las calles de Fuentidueña, Capitán Francisco Sánchez y Soria, prolongación en el interior del casco antiguo de los caminos a la Ermita de la Paz y de Barajas por La Moraleja. En San Sebastián de los Reyes el mismo papel lo tuvieron los caminos del Medio en el sector occidental y los del Moscatelar y Pilar Viejo en el oriental.

En conjunto todos estos ejes transversales a la antigua carretera de Francia dibujan una trama relativamente radial con una escasez de calles paralelas a la carretera nacional Francia, estas se reducen prácticamente a pequeñas travesías o callejones irregulares que venían a coincidir con las lindes de las parcelas

Si el trazado de las calles es irregular, la forma y tamaño de las manzanas presentan esa misma característica.

En Alcobendas el antiguo casco se compone de un total de 46 manzanas y en San Sebastián de los Reyes de 29 manzanas. La variedad de tamaños y formas es evidente. Así en Alcobendas encontramos manzanas desde los 668 m² a los 14.938 m², con un predominio los tamaños situados entre los 1.000 y los 3.000 m². En San Sebastián de los Reyes, con menor número de manzanas, el tamaño medio es mayor, dominando las manzanas entre 5.000 y 6.000 m², aunque con una gran variedad, ya que se encuentran manzanas de 1.697 m² y 12.023 m² (cuadro número 10).

Si la irregularidad en el tamaño es importante, no lo es menos por lo que respecta a la forma. En este sentido se encuentran formas tan dispares como las triangulares o las trapezoidales, e incluso abundan las formas completamente irregulares con algunos de sus lados curvos, adaptándose al trazado de los caminos. También se pueden encontrar algunas manzanas más regulares, sobre todo en Alcobendas; en líneas generales estas manzanas coinciden con los sectores más recientes del casco antiguo, siempre y cuando que el trazado previo de la calle lo permita.

En el análisis de la división interna de las manzanas también se puede encontrar, en líneas generales, una gran irregularidad. En muchas de las manzanas de ambos cascos antiguos se observa una distribución caótica de las parcelas que pone de manifiesto la falta de un mínimo acuerdo en el conjunto de la propiedad inmobiliaria. Consecuencia de ello es la diversidad y arbitrariedad en la forma y tamaño de las parcelas, así como en su distribución. Por regla general la fachada de cada edificio se sitúa sobre el límite de la manzana, dejando en su interior multitud de patios, corrales, e incluso otras pequeñas edificaciones rurales. La forma de las parcelas varía considerablemente, aunque predominan las formas rectangulares con el lado menor de fachada, y las más o menos cuadrangulares, aumentando la regularidad en aquellas manzanas que presenten a su vez una menor irregularidad. En conjunto, además de las irregularidades, el parcelario denota una gran fragmentación. El parcelario se encuentra muy dividido y ello condiciona en gran manera la renovación actual de ambos cascos antiguos, ya que un parcelario muy fragmentado disminuye claramente la rentabilidad que se pueda obtener de una renovación, dado el reducido tamaño de las parcelas. Por ello el responsable de la renovación centrará su estrategia en la agrupación de dos o más parcelas, con la lógica consecuencia que se deriva en la modificación del parcelario.

Sin embargo, a pesar de este tipo de estrategias se puede señalar que en líneas generales, salvo algunos sectores del casco antiguo de Alcobendas, la remodelación se ha realizado conservándose la antigua forma, tamaño y disposición de las parcelas, dado el predominio de la renovación individual y puntual parcela a parcela.

El escaso tamaño de las parcelas se pone claramente de manifiesto al analizar los datos de las Fichas de la Contribución Urbana. Así en el casco antiguo de Alcobendas el 67% de las parcelas tiene un tamaño inferior a los 200 m² (370 parcelas sobre un total de 550), mientras que en San Sebastián de los Reyes ese porcentaje alcanza el 62% (232 parcelas sobre 376). Si a este grupo les sumamos las parcelas con tamaños situados entre los 200 y los 400 m², el 21,4% y el 22,3% respectivamente, se observa como el 88% y el 84% de las parcelas presentan en la actualidad un tamaño inferior a los 400 m², lo que viene a poner de relieve

la escasa importancia que han tenido las agrupaciones de parcelas a la hora de la remodelación. De hecho sólo 62 y 56 fincas tienen un tamaño superior a 400 m² en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, viniendo a coincidir con antiguas grandes fincas aún existentes o con actuaciones de renovación de mayor tamaño (cuadro número 11.2).

5.1.2. La renovación de ambos cascos antiguos

Desde mediados de los años cincuenta ambos cascos antiguos han sufrido un proceso de renovación que ha modificado en gran parte su tradicional paisaje urbano. Esta modificación ha consistido fundamentalmente en una sustitución de las antiguas edificaciones por otras nuevas pero con un aumento considerable de la edificabilidad. Al aumentar el volumen de la construcción y la altura, los cascos antiguos han perdido su equilibrio, produciéndose un aumento considerable de la densificación y un empacamiento, agravado por el hecho de que todo este proceso de renovación se ha producido conservando en líneas generales un parcelario que respondía a otro tipo de funciones y que, por lo tanto, no estaba adaptado a las nuevas condiciones creadas en ambos municipios.

Ahora bien, esta renovación presenta matices importantes por cuanto ha afectado de distinta manera a cada casco antiguo y porque se ha centrado en unas zonas muy concretas de ambos.

Una de las primeras modificaciones del paisaje urbano de ambos cascos es la pérdida de su antigua porosidad. Por regla general las antiguas edificaciones no llegaban a ocupar la mayor parte de la parcela, quedando así una gran cantidad de superficie para patios o corrales. Con la renovación este panorama cambió. La búsqueda de la mayor rentabilidad posible hizo desaparecer rápidamente esos terrenos vacíos y por lo tanto la antigua porosidad urbana.

Esta porosidad se puede medir fácilmente mediante el denominado índice de ocupación. Este índice no es más que el porcentaje de suelo cubierto con respecto al total de suelo (27). Se ha elaborado el índice para cada finca y en general para cada manzana de ambos cascos antiguos. De su análisis creemos que se obtienen una serie de conclusiones muy significativas.

En primer lugar destaca la diferencia entre ambos cascos. El índice de ocupación es mayor en el de Alcobendas, más del 80%, que en San Sebastián de los Reyes, con el 66%.

como consecuencia logica del menor grado de renovacion del casco antiguo de este municipio

En segundo lugar, si descendemos a nivel de manzana, ese mayor indice de ocupación de Alcobendas se pone claramente de manifiesto. Asi, del total de manzanas nada menos que el 35% presenta un indice superior al 80% y el 19,56% lo tiene situado entre el 75% y el 80%. Es decir, en una palabra, que el 55% de las manzanas presenta un elevado indice de ocupación (superior al 75%). En San Sebastián de los Reyes sólo el 14% de las manzanas supera el 80% y el 9,5% se sitúan con indices entre el 75-80%, es decir el 23,5% de las manzanas, tan sólo, supera el 75% en el indice de ocupación (tabla número IV.3)

En tercer lugar existe una clara coincidencia entre indice de ocupación, indice de edificabilidad, renovacion y tipologia de comunidad de propietarios. Son las manzanas con mayor grado de renovacion a base de bloques de 3 y 4 plantas bajo la forma de propiedad de comunidad de propietarios las que presentan los mayores indices de ocupación en ambos cascos antiguos.

Por último en cuanto a la distribución espacial (mapa número 4.5), se observa como en Alcobendas las manzanas con mayores indices de ocupación se sitúan en las proximidades del eje fundamental de comunicación, la antigua carretera de Francia y los dos principales centros urbanos del nucleo: la plaza del Ayuntamiento y la de la Iglesia. En estas manzanas incluso se llegan a alcanzar indices de ocupación superiores al 85 y al 90% debido a que la renovacion ha afectado ya prácticamente a toda la superficie de la manzana (23).

En cambio en San Sebastián de los Reyes, al margen de menores indices de ocupación en la mayoría de las manzanas, existe una doble diferencia con respecto a Alcobendas. A nivel de manzanas, las de mayor indice de ocupación se sitúan en la periferia del casco antiguo, en el contacto con el ensanche del NW debido sobre todo a que en estas manzanas en los años cincuenta existían numerosos solares sin edificar que fueron ocupados por promociones de bloques de viviendas en los que la ocupación de la parcela fue casi total. En cambio el resto de las manzanas presenta indices menores, a pesar de su localización central en el casco antiguo. Esto es debido al caracter puntual de la renovacion. A diferencia de Alcobendas la renovacion sólo ha afectado a las parcelas situadas a lo largo de los principales ejes de comunicación, sobre todo a lo largo de la calle Real, antigua carretera de Francia, permaneciendo aún el resto de la manzana sin remodelar.

Si del indice de ocupación pasamos al análisis del indice de edificabilidad,

practicamente se vuelve a obtener un esquema semejante al anterior. Este indice es el cociente entre el numero de metros cuadrados de superficie construida en cada finca y la superficie cubierta (29). Evidentemente los mayores indices coinciden con aquellas manzanas o aquellas calles en las que la renovaci3n ha tenido un papel m1s importante, ya que esta implicaba la sustitucion de edificaciones de una o dos plantas por bloques de 3 y 4 plantas con el consiguiente incremento del volumen construido

Asi en Alcobendas de nuevo vuelven a aparecer a la cabeza de la clasificaci3n las manzanas situadas a ambos lados de la antigua carretera de Francia, teniendo como centros principales a las dos plazas se1aladas anteriormente. A partir de este eje y estas dos plazas, la renovaci3n se ha extendido hacia la periferia del casco antiguo, siguiendo fundamentalmente la direcci3n de las calles m1s importantes, calle del Fuego, de la Constitucion, de la Paz y Capitan Francisco Sanchez, terminando por afectar a la mayor parte de las manzanas. En esas manzanas se suelen superar con facilidad indices superiores a 3 y 4.

En San Sebastian de los Reyes mas que de manzanas es mejor hablar de calles por el car1cter puntual y lineal que tiene la remodelaci3n a lo largo de la calle Real y las perif1ricas calles del Pilar, del Socorro y el 1ltimo tramo de la calle Mayor (30).

5.1.3 La fecha de construcci3n.

Se han contabilizado segun los datos del Catastro de Urbana un total de 574 y 360 edificios para los cascos antiguos de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes respectivamente.

Una primera aproximaci3n al an1lisis de la edad de la construcci3n la constituye el dato de que los edificios anteriores a 1960, es decir practicamente los edificios tradicionales de ambos municipios suponen el 42% y el 56% del total de edificios del casco en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes. Evidentemente estas cifras ya indican ese menor grado de renovaci3n que ha tenido el casco antiguo de este 1ltimo municipio.

Por periodos de tiempo, al margen del anteriormente se1alado, se observa una diferencia en el ritmo de renovaci3n entre los dos n1cleos.

En Alcobendas se ha producido un proceso de renovaci3n m1s concentrado en unos cuantos periodos. Asi en solo tres periodos: 1960-1964, 1965-1968 y 1969-1972 se construyeron el 39% de todos los edificios con porcentajes del 12,2%, 10,45% y 16,2%

respectivamente. A partir de este periodo el ritmo de renovacion decrece considerablemente, pasándose de los 93 edificios construidos en el periodo 1969-72 a los 49 del periodo 1973-75, hasta llegar al 3,3% del periodo 1980-83.

En San Sebastian de los Reyes, al contrario, no existe esa concentracion antes aludida. Asi, desde 1960 a 1972 solo se construyen el 24% de los edificios y ninguno de los tres periodos considerados alcanza el valor del 9%. Por otra parte el ritmo de la renovacion es similar a esos periodos en la segunda mitad de los años setenta y primeros ochenta, con porcentajes que son superiores a los que presenta Alcobendas en los periodos 1973-75, 1976-79 y 1980-83. Lógicamente la mayor posibilidad fisica de renovacion en San Sebastian de los Reyes explica este mayor ritmo actual y futuro en la renovacion del casco antiguo (cuadro número 10).

En cuanto a la distribucion espacial es dificil realmente señalar unas zonas concretas donde predomine un periodo determinado de construccion. En los mapas números 4, 5 y 6 se observa como en la casi totalidad de las manzanas se encuentran edificios de edad muy dispar. Unicamente en aquellas manzanas donde la renovacion ha tenido un mayor tamaño a causa de la agrupacion de varias parcelas por un mismo agente se puede encontrar una cierta homogeneidad en la fecha de construccion. Este es el caso por ejemplo de la renovacion realizada en torno a la plaza de la Iglesia en Alcobendas, donde se han localizado las mayores actuaciones de renovacion aprovechando la existencia de parcelas de gran tamaño en un caso y por la agrupacion de varias parcelas en el otro. Pero en el resto de los dos cascos lo normal es la convivencia de edificios de fecha muy diferente (31).

5.1.4. La altura de la edificacion.

La renovacion de ambos cascos antiguos asi como la construccion de los solares existentes en los últimos años ha traído como consecuencia el que desaparezca la antigua homogeneidad del paisaje urbano de ambos nucleos. Este paisaje urbano tradicional se caracterizaba tanto por su horizontalidad al dominar claramente las edificaciones de planta baja exclusivamente, o de dos plantas, como por su uniformidad y monotonia ya que pocos edificios rompian esta norma de alturas. La renovacion supuso la introduccion de una nueva tipologia edificatoria consistente en la aparicion de edificios de tres, cuatro y hasta cinco alturas además de la planta baja, con lo que la antigua horizontalidad y uniformidad quedaba superada por una realidad en la que la nota más importante es la heterogeneidad, la anarquía del conjunto urbano, por cuanto en una misma manzana pueden convivir en pocos metros formas de edificación completamente distintas, como una antigua edificacion de una planta, unifamiliar, con patio o corral, y un bloque de 4 o 5 plantas de viviendas

colectivas para una comunidad de propietarios

Ahora bien, por la vía de la renovación se está logrando una nueva homogeneidad, aunque por supuesto a diferente escala. La masiva edificación de bloques de 3 y 4 plantas ha conseguido homogeneizar amplias zonas del casco antiguo de Alcobendas, creandose un grave problema de congestión, densificación y hacinamiento, ya que el parcelario sigue siendo prácticamente el rural y los índices de ocupación y edificabilidad son demasiado elevados, escaseando las zonas verdes y las destinadas a equipamientos. Este es el caso sobre todo de la zona situada entre las calles de Soria, Capitan Francisco Sanchez y de la Paz en las manzanas más próximas a la Plaza de la Iglesia, donde son frecuentes las edificaciones de 5 plantas como consecuencia de la fuerte revalorización del suelo vinculada a su centralidad.

De todas formas a pesar de esta zona en concreto, la norma general, sobre todo en San Sebastián de los Reyes, es la heterogeneidad del paisaje urbano de los dos cascos antiguos (mapas números 2.1.2 y 2.1.3).

Así en Alcobendas conviven un 31% de edificios de planta baja unicamente con un 20.5% de edificios de 4 plantas (B-III) y un 10% con más de 5 plantas (B-IV y B-V), representando los de dos plantas (B-I) y tres plantas (B-II) porcentajes del 31% y 7.1% respectivamente (cuadro número 2.1.1).

La situación es muy diferente en San Sebastián de los Reyes debido a su menor grado de renovación. Así en este municipio el 54.4% de los edificios del casco antiguo tienen una sola planta (B) y el 22.5% dos plantas (B-I), en contraste, sólo el 8% y el 9.1% de los edificios alcanzan las cuatro y cinco plantas (cuadro número 2.1.2).

Por otra parte es muy significativa la correspondencia existente entre fecha de construcción, número de plantas y formas de propiedad, en el sentido de que la mayor parte de los edificios de cuatro y cinco alturas coinciden con edificios construidos a partir del periodo 1965-68 fundamentalmente, teniendo como forma de propiedad dominante a la comunidad de propietarios. Al contrario, los edificios de una o dos plantas se corresponden con dos periodos de tiempo muy concretos. O bien se trata de antiguas edificaciones rurales anteriores a 1955 y 1960, o de edificaciones de finales de los años cincuenta y comienzos de los años sesenta, producto de la acción puntual de pequeños agentes sobre solares existentes en el casco antiguo o sobre parcelas vacantes una vez derribado el edificio preexistente, lo que implica por lo tanto un tipo de renovación muy primitivo y de escasa importancia por el pequeño incremento de la edificabilidad que supone. Este tipo de renovación se caracteriza además por otros dos aspectos. En primer lugar porque el agente es una persona

física del mismo municipio o de Madrid pero de escasa importancia porque realiza una actuación meramente puntual y en segundo lugar porque la forma de propiedad ya no es la comunidad de propietarios sino las personas físicas coincidiendo en numerosos casos propietario y agente responsable de la construcción.

5.1.5 El valor catastral

Desde el punto de vista de la valoración catastral se vuelve a poner de manifiesto la diferencia entre los sectores renovados y no renovados.

A nivel de manzana la mayor o menor valoración catastral va a depender fundamentalmente de tres variables. Por un lado del tamaño de la manzana, efectivamente, las manzanas mayores, tengan o no un elevado grado de renovación, presentan fuertes valoraciones, superiores a los 100 millones en ambos cascos antiguos. En segundo lugar es importante la propia localización o situación de cada manzana en relación al eje fundamental de comunicación, la carretera antigua de Francia, y los centros principales de ambos cascos antiguos. En estas zonas el precio del suelo es alto e indiscutiblemente tienen su reflejo en una mayor valoración catastral. Por último depende en gran medida de la cantidad de metros construidos o lo que viene a ser lo mismo, del mayor o menor índice de edificabilidad, o en otras palabras de la mayor o menor renovación dadas las características de esta última en cuanto a tipologías de edificación. Así en aquellas manzanas que posean un mayor número de metros cuadrados construidos, que vienen a coincidir con las más renovadas, tendrán también una mayor valoración catastral.

Evidentemente en aquellos casos en los que se sumen positivamente estas tres condiciones, se obtienen las mayores valoraciones catastrales (mapa número 4.4).

A nivel de finca estos mismos factores condicionan la valoración catastral. La mayor valoración se centra en los bloques edificadas para comunidad de propietarios con un mayor índice de edificabilidad y situados a lo largo de los ejes principales de ambos cascos. En el extremo opuesto se sitúan la mayor parte de los antiguos edificios rurales, salvo en el caso de la presencia de algunas grandes parcelas o fincas donde el tamaño hace subir la valoración, así como en los edificios construidos en la segunda mitad de los años cincuenta y comienzos de los sesenta sobre solares existentes o en sustitución de otros tradicionales (32).

5.1.6. Las formas de edificación

En el conjunto de ambos cascos antiguos se pueden encontrar en líneas generales tres grandes tipos de formas de edificación.

En primer lugar la edificación tradicional rural de ambos municipios, aún conservada, sobre todo en San Sebastián de los Reyes. Este tipo de edificaciones se caracteriza por su escasa altura, una o dos plantas a lo sumo, su corte rural, unifamiliar y su fecha de construcción anterior a los años sesenta, llegando incluso en algunos casos a encontrar ejemplos de edificaciones del siglo pasado.

En este grupo de edificaciones se pueden distinguir a su vez dos grupos en función del número de plantas. Así encontramos edificaciones de una sola planta destinada a vivienda unifamiliar con corral o patio posterior o sin él y por lo tanto con un escaso índice de edificabilidad y en segundo lugar edificios de dos plantas, también unifamiliares, con corral o sin él, y en los que en muchos casos la planta baja se destina a otros usos diferentes del residencial. En ambos casos la parcela suele presentar un gran fondo y una reducida fachada que tiene además una gran sencillez y en muchos casos suele estar enclavada. En cuanto al tamaño y estado de estas viviendas lo normal es que se trate de viviendas de reducido tamaño, sobre todo las de una sola planta, en mal estado, muchas de ellas prácticamente en estado ruinoso y abandonadas, con una carencia importante de servicios tan necesarios como el gas, teléfono, e incluso el agua (figura número 5.1.6.1).

El segundo tipo de edificación se corresponde con viviendas también unifamiliares construidas a finales de los años cincuenta y comienzos de los sesenta con una y, sobre todo, dos plantas. Se trata de edificaciones realizadas sobre solares aún vacantes en ambos cascos o incluso renovaciones puntuales de sectores de ambos cascos. Este tipo de renovación primitiva y de escasa importancia en el paisaje urbano actual se diferencia claramente de las antiguas edificaciones rurales por cuanto el patio o corral ha desaparecido en la mayoría de los casos, el ladrillo visto domina la fachada y el estado de la vivienda y las instalaciones tienen una mayor calidad (figura número 5.1.6.2).

Por último la tipología cada vez más frecuente es la edificación en altura (3, 4 y 5 plantas) entre medianerías por renovación de la anterior vivienda tradicional sobre parcelas normalmente estrechas y alargadas. Este tipo de renovación es puntual y está destinada a vivienda multifamiliar en régimen de comunidad de propietarios o incluso de alquiler. Se trata de edificios con un tamaño de las viviendas reducido, predominando los tamaños comprendidos entre los 30 y 60 m² y entre 60 y 90 m², con una tendencia general

al tamaño entre los 50-70 m². Además de esta renovación puntual encontramos también ejemplos de actuaciones más importantes llevadas a cabo con la misma tipología edificatoria pero con la previa agrupación de las parcelas, con lo que el tamaño de la promoción es mayor (figura número 2.1.10).

5.2. Un espacio urbano heterogéneo. El paisaje residencial en ambos ensanches.

Dentro del paisaje urbano de la conurbación formada por los núcleos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes los denominados "ensanches" constituyen un espacio urbano con unas características propias muy diferentes del resto de las zonas de ambos núcleos urbanos.

Forman parte de lo que el Plan General de 1968 consideró como ensanche las fincas rústicas sobre las que se produjo la mayor parte del crecimiento espacial de ambos núcleos urbanos desde la segunda mitad de los años cincuenta a los primeros años setenta. A partir de ese momento el crecimiento urbano se centró claramente en las nuevas áreas residenciales exteriores a los dos ensanches, creadas por el Plan General de 1968, sin olvidar que a lo largo de todos los años setenta e incluso los años ochenta se ha seguido construyendo en los solares aún vacantes de ambos ensanches aunque con un ritmo mucho más reducido.

La personalidad de esta zona urbana se pone claramente de manifiesto si la comparamos con el resto de los núcleos urbanos.

En efecto, en esta zona no existía un espacio urbano ya construido como en los cascos antiguos, por lo que en la morfología urbana actual no encontramos prácticamente ninguna edificación del antiguo pasado rural de los dos municipios, ni asistimos al mecanismo de la renovación antes señalado.

Por otra parte el ensanche también se diferencia de las nuevas áreas residenciales periféricas donde el crecimiento urbano es mucho más reciente y se ha producido mediante la construcción de grandes promociones de polígonos de viviendas con o sin la redacción de un Plan Parcial de Ordenación tras un proceso de concentración del suelo en manos de unas pocas sociedades inmobiliarias.

En los dos ensanches la morfología urbana es muy diferente de las otras dos zonas aludidas fundamentalmente porque fue muy distinta la forma de producción de suelo

urbano Desde mediados de los años cincuenta este crecimiento urbano se baso en una forma de producción de suelo conocido por el nombre de las parcelaciones, que consistia, como ya se ha señalado en capítulos anteriores (33), en un mecanismo por el que los propietarios de fincas rústicas próximas a ambos núcleos urbanos procedían en ellas al trazado de una red de calles y a la delimitación de una serie de manzanas, posteriormente divididas en solares para su venta y construcción

La morfología urbana actual refleja claramente las características de estas parcelaciones en el parcelario diferenciando a toda esta zona del ensanche del resto del espacio urbano

Ahora bien a pesar de que el mecanismo de producción del suelo fue el mismo, el ensanche de ambos municipios presenta una gran diversidad que se manifiesta tanto en el parcelario, como en las diversas tipologías de edificación y viviendas existentes

Esta diversidad va en gran parte vinculada al cambio que se produce en la promoción inmobiliaria a finales de los años sesenta. En efecto, desde la segunda mitad de los años cincuenta la promoción se caracteriza por un tamaño pequeño y por realizarla, en general, pequeños agentes individuales en actuaciones puntuales. Con los años el tamaño de la promoción aumenta y además cambian las características del promotor ya que empiezan a predominar las sociedades inmobiliarias responsables de mayores promociones. Esto se refleja en la morfología urbana en la aparición de promociones que llegan a ocupar la totalidad de la extensión de una finca rústica, haciendo así innecesaria su parcelación o reduciéndola considerablemente. Por otra parte este tipo de promociones introducen tipologías edificatorias diferentes a las del bloque individual entre medianerías, así son frecuentes las manzanas de bloques adosados o aislados con altos índices de ocupación y edificabilidad.

5.2.1 Un parcelario que se corresponde con las características de la parcelación.

El parcelario dominante en los dos ensanches difiere notablemente del existente en los dos cascos antiguos.

En principio hay que señalar que los propietarios del suelo intentarán valorizar sus propiedades individualmente, con lo que las parcelaciones se caracterizan desde el punto de vista temporal por su discontinuidad y desde el punto de vista espacial por su fragmentación. La consecuencia de ello es un parcelario con una gran diversidad ya que cada propietario toma la decisión de parcelar su finca en el momento que más le convenga.

con lo que el parcelario se va a configurar prácticamente a retazos mediante adiciones sucesivas de parcelaciones

En la formación del parcelario van a jugar un importante papel tres factores esenciales:

En primer lugar la estructura de la propiedad. La existencia de una propiedad concentrada o repartida va a incidir en las características de la parcelación y el parcelario resultante al posibilitar o no una homogeneización de las actuaciones desde el punto de vista espacial. En ambos ensanches esta homogeneidad se encontraba dificultada por la existencia de una propiedad repartida, pero se pueden señalar algunas grandes fincas que han posibilitado un parcelario mucho más regular (34).

En segundo lugar ha sido decisiva la influencia de los principales ejes de comunicación. Ellos han sido los que han dirigido, guiado, el crecimiento urbano en los dos ensanches, ya que la mayoría de las parcelaciones se han realizado apoyándose en ellos. Ha sido tan importante su papel que incluso en numerosos casos y dada la individualidad del proceso la única comunicación entre los distintos sectores "parcelados" lo constituyan esos grandes ejes de comunicación que han permitido la división de ambos ensanches en distintos sectores claramente individualizados y con características propias (35).

En tercer lugar es el ensanche la zona donde el antiguo parcelario rural ha tenido una influencia más importante en el parcelario urbano actual. La pervivencia de las cañadas, los caminos, las sendas, los arroyos y el papel de las lindes tanto si se han convertido en calles como si constituyen límites de parcelas en el interior de las manzanas, son un ejemplo muy claro de la influencia de la antigua trama rural (36).

En conjunto el parcelario del ensanche se caracteriza por su mayor regularidad si lo comparamos con los dos cascos antiguos, y a pesar de la individualidad acusada del mecanismo de la parcelación (mapa número ...) En oposición a las manzanas de formas irregulares y grandes tamaños, en los dos ensanches predominan, a partir de unos ejes de comunicación que les sirven de apoyo, unas manzanas de forma más regular, predominando las formas cuadrangulares y rectangulares y de menor tamaño que en los dos cascos antiguos (mapa número ...).

Desde el punto de vista temporal se produce una modificación en las formas que adquiere la parcelación y el parcelario resultante. Hasta finales de los años sesenta, con una mayor o menor regularidad, las parcelaciones tendrán como consecuencia un

parcelario en el que dominan las manzanas estrechas, alargadas y rectangulares entre calles de poca anchura y una escasez de calles transversales evidente. En estas manzanas el deseo de obtener el máximo beneficio llevó a una atomización de las parcelas que fueron ocupadas por edificaciones de una o dos plantas o bloques de 4 plantas entre medianerías, siempre bajo una promoción individual, puntual, de escasa importancia.

Pero desde finales de los años sesenta este parcelario deja paso a manzanas de mayor tamaño de forma rectangular y sobre todo cuadrangular y casi siempre ocupadas por grandes o medianas promociones de viviendas en bloque de 4 o 5 plantas adosadas formando manzanas cerradas o edificaciones abiertas y construidas en la mayoría de los casos por sociedades o empresas inmobiliarias. Por lo tanto desde el punto de vista del parcelario se pueden distinguir dos tipos de paisajes urbanos en el ensanche diferenciados claramente por el tamaño y forma de las manzanas, la superficie de las parcelas y la tipología edificatoria. En cuanto a su distribución espacial la característica principal a señalar es la concentración del segundo tipo de parcelario mencionado en unas zonas muy concretas de ambos ensanches. En Alcobendas configuran sobre todo el paisaje urbano del sector comprendido entre las calles del Marqués de Valdavia y calle de la Constitución, además de la cercana manzana Concilio, es decir el sector del ensanche más caro y que permaneció libre en revalorización durante todos los años sesenta en un claro ejemplo de lo que significa el crecimiento a saltos, ya que en esos años se estaban ocupando sectores del ensanche mucho más alejados. En esta zona lo normal es la ocupación de cada finca por una o dos grandes promociones de viviendas construidas por sociedades inmobiliarias. En San Sebastián de los Reyes el sector configurado por este tipo de parcelario es la zona más meridional del ensanche situado entre el casco antiguo de San Sebastián de los Reyes y el término municipal de Alcobendas. En concreto se trata del sector comprendido entre las calles de la Prensa, la avenida de Colmenar Viejo, la calle del Pilar y la carretera nacional N-I, un sector vertebrado por la antigua carretera de Francia, hoy calle Real y que tiene como límite meridional a Alcobendas. También se trata de la zona más cara del ensanche, que permaneció en gran parte vacía hasta los años setenta en un claro proceso de retención y revalorización.

5.2.2. Un espacio urbano con un alto grado de densificación.

Una de las características más significativas de los dos ensanches es el actual grado de densificación y hacinamiento que presentan, el más elevado de todas las zonas de los dos núcleos urbanos.

En los dos municipios los índices de ocupación y de edificabilidad más elevados se

sitúan precisamente en esta zona. Así en Alcobendas se alcanzan unos valores del 82.2% y 4.23% para el índice de ocupación y 3.34% para el de edificabilidad. En todos ellos son valores superiores a los obtenidos en los dos cascos antiguos e incluso en las nuevas áreas residenciales donde, aunque la edificabilidad sea mayor, el menor grado de ocupación de las parcelas posibilita una menor densificación.

Estos altos índices se deben a la conjunción de varios factores. Por un lado el pequeño tamaño de las parcelas derivado del carácter reducido de las parcelaciones y el deseo de obtener en las mismas el mayor número de parcelas o solares posibles para rentabilizar al máximo el proceso. Por otro lado, por la trama viaria insuficiente tanto por el número de arterias principales y secundarias como por su reducida anchura. En tercer lugar, por la tendencia general a ocupar el 100% de la parcela para la edificación con el propósito de obtener así el máximo beneficio posible, y por último por la excesiva altura del parque inmobiliario que no guarda relación con el tamaño de la parcela ni con la trama viaria, con los consiguientes efectos de aumento de densificación del espacio urbano.

Ahora bien, como se ha señalado anteriormente, no es un espacio homogéneo y de ello son una buena muestra las diferencias existentes en estos dos índices entre los diversos sectores del mismo.

En principio existe una diferencia importante entre ambos municipios. En conjunto el índice de ocupación y de edificabilidad es superior en el ensanche de Alcobendas que en el de San Sebastián de los Reyes. La razón hay que buscarla en el mayor desarrollo que tiene en Alcobendas la edificación en altura en bloques de 4 y 5 plantas, que son precisamente los que presentan los mayores índices de ocupación y edificabilidad.

Esta misma razón explica las diferencias que aparecen entre los distintos sectores de ambos ensanches (37) (mapa número 112).

En Alcobendas existe una mayor homogeneidad en los índices por el gran desarrollo que ha tenido la tipología del bloque entre medianería o los bloques adosados que pueden encontrarse con profusión por todo el ensanche, destacando sobre todo por su grado de ocupación tres zonas muy concretas:

En primer lugar la denominada manzana Concilio, con un índice de ocupación del 92%. Esta manzana no es más que el resultado de la ocupación total de dos grandes fincas por dos grandes promociones de bloques adosados de cuatro plantas formando una manzana cerrada con dos patios interiores. El grado de ocupación es el más elevado de todo el

municipio alcanzándose en algunas parcelas el 100% (35).

Por debajo de este sector se sitúan las zonas comprendidas entre la avenida del Marqués de la Valdavia y la calle de la Constitución, con un índice de ocupación del 87.5% y el ensanche meridional de Alcobendas hacia el paseo de la Chopera con el 85.6% de ocupación

En el primer caso la explicación es semejante al de la manzana Concilio, es decir la ocupación de manzanas enteras con promociones unitarias de bloques adosados sin apenas espacios para zonas verdes, equipamientos, ni siquiera los obligados para la realización de las obras de urbanización e infraestructuras precisas. En el segundo caso aunque también aparecen promociones que ocupan la totalidad de una manzana, lo normal es que el elevado índice de ocupación se alcance individualmente con la construcción sobre cada solar o con la agrupación de varios bloques de cuatro plantas entre medianerías

Al contrario los índices de ocupación menos altos, ya que también superan el 80%, se sitúan en dos zonas del ensanche. Por un lado en el ensanche NW entre la calle del marqués de la Valdavia y el paseo de la Chopera, donde existen pequeños núcleos de viviendas unifamiliares con un pequeño patio jardín que logra descender ese índice de ocupación, y en segundo lugar en la colonia de la Paz. En este último caso el menor índice está en consonancia con la nueva filosofía urbanística que introduce esta colonia en el municipio. En efecto, a diferencia de las promociones en forma de manzana cerrada ocupando la totalidad de la finca rústica esta colonia se plantea con una tipología edificatoria distinta. Se edifican 9 grandes bloques de edificios adosados dejando entre ellos un mínimo espacio para zonas verdes, con lo que el índice de ocupación es algo menor (39).

En San Sebastián de los Reyes por encima de la media de ocupación del Ensanche solo aparecen dos zonas, el ensanche norte vertebrado por la antigua carretera de Francia hacia las instalaciones del antiguo Ministerio de la Marina, con un índice del 75.5% y el ensanche meridional, entre la carretera antigua de Francia y la nueva carretera nacional N-1 hasta Alcobendas, con un índice del 86.8%, el más alto de todo el núcleo urbano. La causa es la misma para ambas zonas, en ellas es donde se localizan la mayor parte de las promociones unitarias que ocupan completamente las manzanas con bloques de 4 y 5 plantas (40). En el resto de las zonas del ensanche los menores índices se deben a la ausencia de estas últimas, en gran medida, y también a la presencia numerosa de edificios de una o dos plantas con patio o jardín (mapa número 4.0).

En cuanto al índice de edificabilidad las diferencias se sitúan entre estos dos tipos de

ocupación del espacio. Los mayores índices se obtienen en los sectores donde se localizan esas promociones unitarias de bloques de 4 y 5 alturas que lógicamente presentan los valores más elevados en cuanto a metros cuadrados construidos. Así es el caso en Alcobendas de la manzana Concilio, la colonia de la Paz y el sector situado entre la calle de la Constitución y la Avenida del Marqués de la Valdavia. En San Sebastián de los Reyes es el caso de las dos zonas antes aludidas.

Por el contrario, los índices más bajos se encuentran en aquellos sectores del ensanche donde la construcción de edificios de una o dos plantas ha tenido una cierta importancia. En general se trata de sectores que fueron ocupados en la segunda mitad de los años cincuenta y primeros años sesenta cuando el crecimiento urbano se produjo en el ensanche con esta tipología edificatoria.

De todas formas y a pesar de la posible importancia de estos edificios de poca altura, ambos ensanches presentan unos índices de edificabilidad altos, superiores claramente al de los dos cascos antiguos por muy remodelados que estén, y muy semejantes en algún sector en concreto de ambos ensanches a los índices más elevados de ambos núcleos que se sitúan claramente en las nuevas áreas residenciales donde la construcción masiva de bloques de 5 y 6 plantas alcanza un carácter prácticamente mayoritario.

5.2.3. Un paisaje urbano diversificado y diferenciado del resto de los dos núcleos urbanos

En el conjunto del espacio urbano de la conurbación formada por los núcleos urbanos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes el ensanche aparece como un sector del mismo claramente diferenciado del resto de las zonas en las que se puede dividir ambos núcleos urbanos (casco antiguo, urbanización marginal, nuevas áreas residenciales). Este sector presenta unas características propias que reflejan fundamentalmente una forma concreta de producción de suelo urbano y por lo tanto una forma propia de crecimiento urbano. Pero además este espacio urbano se caracteriza también por su diversidad, pudiéndose diferenciar en él una serie de pequeños sectores con una cierta homogeneidad por su parcelario, el tipo de edificación o las características de sus viviendas.

En estas líneas en primer lugar se intentará poner de manifiesto la personalidad del ensanche en comparación con el casco antiguo y las nuevas áreas residenciales para, en segundo lugar, pasar al análisis de sus características internas teniendo en cuenta esos sectores que se pueden distinguir en el mismo.

En el cuadro numero ... se aprecian las diferencias existentes entre el ensanche de ambos municipios y el resto de los dos núcleos urbanos

En líneas generales se puede señalar en contraste a los dos cascos antiguos, que el ensanche se caracteriza por un parcelario mas regular y un mayor tamaño de las parcelas, de la superficie construida y del valor catastral. Por otra parte, el peso de los edificios de una o dos plantas es menor que en los dos cascos, y al contrario, los edificios de 4 y 5 plantas adquieren un mayor peso. Por último, en cuanto a la edad de la construcción, la gran diferencia reside en el gran numero de edificios anteriores a 1960 en ambos cascos, como consecuencia de la presencia de un espacio ya construido aun no completamente remodelado.

Con respecto a las nuevas zonas residenciales exteriores al ensanche las diferencias son también notables. El índice de ocupación es mayor mientras que el de edificabilidad es sensiblemente inferior al de estas zonas. Por otro lado el tamaño de las parcelas, la superficie construida y el valor catastral es mayor en las nuevas zonas residenciales. Además hay un predominio evidente de las edificaciones de 4 y 5 plantas, con una ausencia casi absoluta de los de una y dos plantas, y por último la fecha de la edificación es mucho mas reciente que en el ensanche. Por otra parte, el parcelario es completamente distinto, sustituyéndose la trama regular del ensanche a base de manzanas cerradas por la ordenación en grandes manzanas abiertas formadas por polígonos de bloques de vivienda multifamiliar.

El análisis de los distintos sectores del ensanche se ha realizado basándose fundamentalmente en cinco indicadores a los que se les ha sumado posteriormente las distintas tipologías edificatorias.

Estos cinco indicadores son el tamaño de la parcela, la superficie total construida, el valor catastral, la edad de la construcción y la altura de la edificación. En cada uno de estos elementos se pone de manifiesto las diferencias existentes entre los sectores considerados.

a) El tamaño de las parcelas.

En líneas generales en los dos ensanches predominan las parcelas de tamaño reducido. Así, en conjunto, para el ensanche de Alcobendas, el 39,5% de las parcelas tienen un tamaño inferior a los 200 m² y el 40,2% se sitúan entre los 200-400 m². En San Sebastián de los Reyes, las cifras son del 53,3% y el 32% respectivamente. Las grandes parcelas suponen porcentajes muy escasos en ambos ensanches; así con más de 600 m² sólo aparecen

el 10% de las parcelas en Alcobendas y el 3.5% en San Sebastián de los Reyes.

Estas cifras (cuadro número 4.1.1) permiten hacer dos consideraciones. En primer lugar el menor tamaño de las parcelas de San Sebastián de los Reyes está claramente vinculado al menor papel que han tenido en el ensanche las grandes promociones unitarias de bloques que por su tamaño ocupaban manzanas enteras sin parcelar o lograban la superficie de parcela mínima imprescindible mediante la agrupación de varias parcelas.

En segundo lugar, las cifras consideradas no reflejan la diversidad del ensanche, son valores que esconden profundas diferencias espaciales que sólo se descubren tras un análisis más detallado. Así, si analizamos el cuadro número 4.1.2 podemos observar esa diversidad existente entre los distintos sectores del ensanche.

En Alcobendas destacan por el reducido tamaño de sus parcelas dos sectores muy concretos. Por un lado, el situado entre la calle del Marqués de la Valdavia y el Paseo de la Chopera, al NW del núcleo urbano; y por otro lado, el pequeño sector situado entre las calles de la Constitución, Miraflores y Jarama. En estos dos sectores el predominio de las parcelas más pequeñas es abrumador, ya que representan el 60.5% y el 70% del total respectivamente de las parcelas con menos de 200 m². En segundo lugar, pero a gran distancia, se sitúan el grupo con tamaños entre los 200 y los 400 m², que engloban al 24% y el 23% de las parcelas. En contraste con estas cifras, las parcelas de tamaño superior a los 400 m² suponen un porcentaje muy pequeño, sobre todo en el sector situado entre las calles de la Constitución, Miraflores y Jarama, ya que en el otro sector la presencia de algunas promociones unitarias en las manzanas que se apoyan en el paseo del Marqués de la Valdavia hacen subir el porcentaje (41).

El predominio en estos dos sectores de las parcelas de reducido tamaño es una consecuencia directa del tipo de parcelación efectuada. En efecto, en ambos sectores sobre las antiguas fincas rústicas se procedió a una parcelación a base de manzanas estrechas y alargadas que fueron subdivididas en un gran número de parcelas sobre las que se produjo un tipo de promoción individual y puntual desde la segunda mitad de los años cincuenta (42).

En contraste con estos dos sectores el tamaño de las parcelas aumenta considerablemente en la colonia de la Paz y en el sector comprendido entre la calle de la Constitución y el Paseo del Marqués de la Valdavia, sector al que se añade la manzana Concilio. En estos dos sectores el tamaño aumenta, y así las parcelas de menos de 200 m² sólo

representan el 16.9% y el 22% respectivamente. En cambio las comprendidas entre los 200 y 400 m² ascienden al 52.1% y el 50.3%, con porcentajes también más elevados que en los sectores señalados anteriormente para los tamaños superiores a los 400 y 600 m².

Evidentemente la razón de este mayor tamaño se encuentra en que estos dos sectores ocupados a partir de los últimos años de la década de los sesenta predominó el asentamiento de promociones unitarias de bloques adosados de cuatro y cinco plantas ocupando la superficie total de las antiguas fincas rústicas que apenas si se parcelaron, ya que realmente la urbanización actual refleja claramente la antigua forma y tamaño de las fincas. Dentro de cada manzana cada bloque adosado venía a ocupar una parcela de cerca de 400 m² por regla general, aunque existen diferencias entre las distintas urbanizaciones (43).

Por último con características distintas a estos cuatro sectores aparecen los respectivos ensanches meridional y septentrional de Alcobendas. En ellos se produce una situación intermedia con respecto a los sectores ya analizados. Por un lado presentan un porcentaje de parcelas de pequeño tamaño, inferior a 200 m², de cierta importancia, el 31.6% y el 40% para el ensanche meridional y septentrional respectivamente, pero muy inferior al que se alcanza en los sectores donde estas predominan (cuadro número)

Este carácter mixto se explica por la propia evolución temporal de las parcelaciones. Así hasta la segunda mitad de los años sesenta predominó en ambos sectores un tipo de parcelación en el que las manzanas resultantes estaban divididas en un número excesivo de parcelas y la promoción era llevada a cabo por pequeños promotores individuales que tenían una actuación puntual. En cambio desde finales de los años sesenta se produce un aumento en el tamaño de la promoción vinculado a la entrada de empresas dedicadas al negocio inmobiliario. A partir de esos años estas empresas para realizar sus promociones ocupan la totalidad de una manzana o logran el suelo imprescindible mediante la compra y consiguiente agrupación de varias parcelas de manzanas ya existentes. La consecuencia es que se posibilita el aumento en el tamaño de las parcelas en consonancia con el nuevo tipo de edificación.

En San Sebastián de los Reyes volvemos a encontrar esa misma diversidad en el interior del ensanche. Así, de los 6 sectores que se pueden distinguir en el mismo, tres se caracterizan por el reducido tamaño de las parcelas. Estos tres sectores que coinciden con las zonas de crecimiento urbano más antiguo surgieron de unas parcelaciones apoyadas en los principales ejes de comunicación, en las que se obtuvieron una serie de manzanas de forma cuadrangular o rectangular en las que se producía una clara atomización de

parcelas. La consecuencia de ello se refleja en esos porcentajes del 67.8%, 67.2% y 59% de parcelas con menos de 200 m² de los sectores SW, N y NW (cuadro número ...)

En el polo opuesto se sitúan los sectores del ensanche de ocupación más reciente donde la mayor parte o la totalidad de las manzanas surgidas de la parcelación son ocupadas por promociones de bloques construidos por diferentes sociedades inmobiliarias. Este tipo de promociones han levantado edificios que ocupan una mayor superficie, y fruto de ello es el menor porcentaje de parcelas con menos de 200 m² y el peso de los tamaños comprendidos entre los 200 y los 600 m². En concreto responden a estas características dos sectores que precisamente coinciden con las zonas más caras del ensanche, por un lado la zona situada al sur del casco antiguo hasta el límite municipal de Alcobendas, entre la calle Real y la nueva carretera N-I y, por otro lado, el ensanche surgido a ambos lados de la prolongación de la calle Real hacia el norte, antigua carretera de Francia, hasta el viejo cementerio municipal.

Por último, al igual que sucedía en Alcobendas, también se puede encontrar un sector mixto en el que aparte de una importante presencia de parcelas de menos de 100 m² y 200 m², encontramos tamaños mayores, superiores a los 200 y 400 m². Las primeras responden a las parcelaciones de finales de los años cincuenta y comienzos de los sesenta en la zona del Barrillero, con la presencia de un buen número de manzanas alargadas y estrechas. Las segundas se corresponden con las grandes manzanas cuadrangulares ocupadas en los años setenta por promociones unitarias de viviendas. La presencia de un 49% de parcelas con menos de 200 m² de tamaño, junto a un 40% con un tamaño entre 200 y 400 m² y más de un 10% con tamaños superiores es un reflejo de este doble carácter (cuadro número ...).

b) La superficie construida

Si analizamos la clasificación de los edificios por la superficie construida la diversidad comentada anteriormente se vuelve a poner de manifiesto con gran intensidad.

Evidentemente la mayor superficie construida se va a encontrar en aquellos sectores del ensanche donde el índice de edificabilidad es mayor. En aquellas zonas donde la tipología de la edificación sea la del bloque de 4 y 5 plantas de viviendas colectivas de forma mayoritaria se localizarán las mayores superficies construidas.

Así en Alcobendas destacan de nuevo la colonia de la Paz y el sector situado entre las calles de la Constitución y Marques de la Valdavia, donde los edificios con más de 1.000 m² construidos suponen el 79% y el 68% del total. En el polo opuesto se sitúan aquellos sectores

donde la tipología edificatoria dominante o con cierta importancia este representada por los edificios de una o dos plantas. Este es el caso del sector situado entre las calles de la Constitución, Miraflores y Jarama, con sólo un 9% de edificios con más de 1 000 m² construidos y del comprendido entre los paseos del Marqués de la Valdavia y de la Chopera, con el 20%. En cuanto a los dos restantes sectores su carácter mixto también se pone de manifiesto en este indicador por cuanto presentan porcentajes de edificios con más de 1 000 m² altos, un 44% y un 38%, pero también hay un cierto peso de los edificios con menos de 400 m², el 32% y 38%, ligados a los primeros edificios levantados en ambos sectores con una o dos plantas generalmente (cuadro número 13).

En San Sebastián de los Reyes sucede prácticamente el mismo hecho. Aquellos sectores de construcción más reciente a base de promociones de bloques de viviendas de 4 y 5 plantas son los que acaparan un mayor porcentaje de edificios con más superficie construida, este es el caso del ensanche sur entre la calle Real y la carretera nacional N-I y el surgido a ambos lados de la calle Real hacia el Norte. Al contrario, el resto de los sectores, sobre todo los de ocupación más antigua, presentan un predominio de los edificios con pocos metros cuadrados construidos en consonancia con la tipología edificatoria dominante (cuadro número 14).

c) El valor catastral.

El valor catastral de una finca se forma mediante la suma del valor del suelo y el valor de la construcción. Evidentemente en el primero juegan factores como la situación, la accesibilidad, la forma y el tamaño de la parcela, etc., y en el segundo tiene una importancia fundamental el total de la superficie construida.

En el análisis de la morfología urbana del ensanche según el valor catastral de la edificación se pone de manifiesto la importancia de esos factores. Los porcentajes de edificios con mayor valor catastral se sitúan en aquellos sectores donde existe una mayor superficie construida. Estos sectores, por otra parte, coinciden en ambos municipios con las zonas del ensanche de mayor precio del suelo por su localización y accesibilidad. Se suman, pues, alto precio del suelo y elevado valor de la construcción en estos sectores, repercutiendo claramente en el valor catastral.

Así en Alcobendas, la colonia de la Paz y el sector situado entre la calle de la Constitución y la del Marqués de la Valdavia presentan los porcentajes de fincas con mayor valoración catastral, al igual que sucede en San Sebastián de los Reyes con el sector sur

entre la calle Real y la carretera de Francia y el surgido en la prolongación de la calle Real al norte

En estos cuatro sectores se conjugaban claramente los dos factores. Por un lado una gran superficie construida como consecuencia de la tipología edificatoria dominante, bloques de 4 y 5 plantas de altura, y en segundo lugar una inmejorable situación y gran accesibilidad al situarse junto al casco antiguo y a ambos lados de los principales ejes de comunicación: la antigua carretera de Francia en ambos núcleos y la calle Constitución y Marques de la Valdavia (carretera de Colmentar) en Alcobendas, lo que se refleja en los precios del suelo, de los más elevados en el abanico de precios de ambos municipios (44)

d) La altura de la edificación.

El análisis de la altura de los edificios descubre importantes diferencias en los dos ensanches como consecuencia de la existencia de dos grandes formas de edificación: por un lado los bloques de cuatro y cinco plantas de viviendas colectivas y por otro lado los edificios de una y dos plantas.

Como ya se ha señalado anteriormente, ambas tipologías edificatorias responden a dos periodos del crecimiento urbano muy diferentes. Los edificios de una y dos plantas se vinculan a los primeros años del crecimiento urbano, desde la segunda mitad de los años cincuenta hasta mediados de los años sesenta, y van además ligados a un tipo de promoción de carácter individual, puntual y de escasa importancia. La tipología de la edificación en altura en bloques de 4 y 5 plantas aparece como forma dominante desde mediados de los años sesenta hasta la actualidad. Por ello, aquellos sectores de mas temprana ocupación serán los que tengan una mayor proporción de edificios de escasa altura y viceversa.

En este sentido en Alcobendas destaca el papel del sector formado por la colonia de la Paz y el comprendido entre las calles del Marques de la Valdavia y Constitución, donde los edificios de 4 y 5 plantas suponen el 98,5% del total; y en San Sebastián de los Reyes el de los sectores situados a ambos lados de la calle Real al norte del casco urbano antiguo, y entre dicha calle y la carretera nacional N-I al sur del mismo, con el 65,5% y 74,5% respectivamente, ocupados desde finales de los años sesenta y a lo largo, sobre todo, de la década de los años setenta.

El polo opuesto se sitúa en los sectores de ocupación más antigua de ambos municipios, donde se alcanzan porcentajes de edificios de una y dos plantas superiores incluso al 50%, destacando en Alcobendas el sector situado entre la calle del Marqués de la Valdavia y el

Paseo de la Chopera con el 50% y en San Sebastián de los Reyes los ensanches Norte, NW y Sur, con porcentajes del 57%, 55% y 62% respectivamente

El resto de los sectores, dos en Alcobendas y uno en San Sebastián de los Reyes, tienen una situación más equilibrada por cuanto en ellos se han producido las dos formas de edificación mencionadas a lo largo de los últimos treinta años. En ellos el crecimiento urbano se inició a finales de los años cincuenta con la parcelación de las fincas más próximas a ambos cascos urbanos y la construcción de edificios de una y dos plantas sobre un parcelario regular de manzanas cuadradas o rectangulares estrechas y muy subdivididas, para con los años dar paso a la introducción del bloque de 4 y 5 plantas entre medianerías o a las promociones unitarias que ocupaban la totalidad de cada manzana (cuadro número 1).

e) La fecha de construcción

En cuanto a la antigüedad del paisaje del ensanche de ambos núcleos los datos del cuadro número 2 reflejan claramente el ritmo de crecimiento urbano de cada sector de los dos ensanches.

En Alcobendas destaca el fuerte peso del periodo comprendido entre los años 1969 y 1972. En estos años se construyen el 38% de todos los edificios, seguido del periodo 1965-68 con el 17,5%; es decir, en sólo siete años se edifican el 55,5% de todas las fincas, lo que es un buen ejemplo de la concentración temporal del crecimiento urbano en esta zona. Sin embargo, las cifras desglosadas por sectores ponen de manifiesto el ritmo de cada uno de ellos.

Así, la máxima concentración se produce en los sectores de la colonia de La Paz y el situado entre las calles de la Constitución y del Marqués de la Valdavia. En el primero, el 82% de los edificios se construyen en el periodo 1969-72, fecha de construcción de la colonia, y en el segundo, en ese mismo periodo se levanta el 47% del parque inmobiliario, completándose en los periodos siguientes: 1973-75 y 1976-79, aunque con porcentajes ya mucho más bajos, el 15% y el 17,1% respectivamente (45).

En ambos sectores destaca el escaso número de edificios anteriores a 1968. La razón de esta falta de antigüedad del parque inmobiliario no reside evidentemente en un posible mayor distanciamiento del casco antiguo. Al contrario, estos dos sectores se encuentran junto al mismo y a lo largo de dos de los ejes principales de comunicación de los dos municipios; además cuando se produce el crecimiento urbano de ambos ya se han ocupado

sectores mucho mas alejados y con menos accesibilidad al casco antiguo. La razon esta en una clara estrategia de retención y consiguiente revalorización del suelo llevada a cabo por los distintos propietarios del mismo (46).

El resto de los sectores del ensanche tienen una mayor antigüedad, destacando el sector situado entre el paseo de la Chopera y la calle del Marqués de la Valdavia, con el 32.4% de los edificios construidos antes de 1965. Ello es lógico si se tiene en cuenta que en esta zona la parcelación de las fincas comenzó a producirse en la segunda mitad de los años cincuenta y que ya en 1968 se encontraban construidos el 50% de tales edificios.

Así mismo, el ensanche meridional y septentrional del municipio, vertebrados por la antigua carretera de Francia, también presentan un buen número de edificios de finales de los años cincuenta y comienzos de los sesenta. Son edificios construidos en los solares obtenidos en las parcelaciones más próximas al casco antiguo. En concreto el porcentaje de edificios anteriores a 1965 alcanzan el 20,5% y el 20,4% respectivamente (cuadro número 7-2).

En San Sebastián de los Reyes, al contrario que en Alcobendas, no se produce esa concentración tan grande del crecimiento urbano en el periodo 1969-72. El crecimiento urbano que es inferior se reparte, además, de forma más homogénea por los distintos periodos considerados y en todos los sectores del ensanche. Sin embargo, esta característica no impide la existencia de grandes diferencias entre ellos. La principal es la que se establece entre los sectores meridional, entre la antigua carretera y la nueva carretera de Francia, y septentrional, surgido a ambos lados de la calle Real en su prolongación hacia el norte, y el resto de los sectores.

Los dos primeros son los de más reciente construcción, como lo demuestra el hecho de que más de la mitad de los edificios son posteriores a 1970. De nuevo, como sucedía en Alcobendas, la explicación de esta fecha de construcción esta en la estrategia de retención y revalorización del suelo tan propia del crecimiento a saltos, ya que ambos sectores se encuentran junto al casco antiguo y en la zona de precios del suelo más elevada por su centralidad y accesibilidad (47).

En cuanto a los cuatro sectores restantes se refleja claramente en el cuadro número 7-3 los hechos. En primer lugar, su antigüedad con respecto a los anteriores, ya que los edificios anteriores a 1965 llegan a suponer el 40% de toda la edificación; y en segundo lugar una diferencia temporal importante entre ellos. Así el cuadro muestra cómo los sectores donde el crecimiento urbano se inició más tempranamente son los de Barrillero, en

el ensanche natural del casco antiguo hacia el sur en dirección a Alcobendas, con un 18,3% de edificios anteriores a 1960, y el ensanche norte desde el casco antiguo a la antigua cañada, hoy avenida de los Reyes Católicos, que separaba el sector de los terrenos del antiguo Ministerio de la Marina que imposibilitaba la continuidad del crecimiento urbano en esta dirección, con un 19,3% de edificios anteriores a 1960 (cuadro número 4-2).

En los otros dos sectores, el NW y el SW, su mayor distancia y menor accesibilidad hizo que se retrasara su parcelación unos pocos años, produciéndose su ocupación en la primera mitad de los años sesenta (48).

f) Las formas de edificación y la vivienda.

Como ya se ha adelantado anteriormente, se pueden distinguir dos grandes tipos de edificaciones.

En primer lugar sobre una trama o un parcelario más regular que en los dos cascos antiguos una tipología de vivienda unifamiliar de una o dos plantas correspondiendo con las zonas de crecimiento urbano más antiguo, de la segunda mitad de los años cincuenta y primeros años sesenta, siempre formando manzanas cerradas de dibujo cuadrangular o rectangular, ocupándose la totalidad de la superficie de cada parcela (figura número 4-3).

En segundo lugar encontramos la tipología más abundante constituida por la edificación en altura de bloques de cuatro y cinco plantas con elevados índices de ocupación y edificabilidad para comunidades de propietarios como forma de propiedad dominante. Esta tipología es la mayoritaria en ambos núcleos urbanos desde mediados de los años sesenta hasta la actualidad.

Ahora bien, dentro de esta última tipología se pueden a su vez distinguir tres variedades que se podrían sintetizar en las siguientes:

- Construcción de bloques de vivienda colectiva entre medianerías en los solares vacíos de las manzanas o incluso en algún caso sustituyendo antiguos edificios de una o dos plantas levantados en los primeros años del crecimiento urbano (figura número 4-4).
- Construcción de la totalidad de una manzana por una promoción unitaria de bloques de viviendas colectivas. Se trata de un tipo de gran promoción llevada a cabo en general por sociedades inmobiliarias desde finales de los años sesenta. El índice de ocupación y edificabilidad es muy elevado, al igual que su variedad morfológica. En este

sentido se puede indicar que el grado de ocupación, dentro de su alto porcentaje, dependerá de si la manzana cerrada formada por los bloques adosados de la promoción cuenta con patio interior o no lo tiene, distinguiéndose además si el patio tiene un dibujo regular o irregular (figura número 173).

- Un tercer tipo de forma de edificación es la tipología de bloques adosados en edificación abierta. Esta es, desde luego, la forma dominante de las nuevas zonas residenciales exteriores a ambos ensanches donde se rompe claramente con el viejo concepto de la manzana cerrada adoptando el de los polígonos de bloques abiertos separados por zonas verdes, equipamientos, etc. (figura número 174). En el ensanche este tipo se ha desarrollado en la colonia de la Paz o en las promociones de Antonio Cifuentes, Fernando Iniesta y ARJA en Alcobendas, o en las de LAR y Joaquín Cobos Cano en San Sebastián de los Reyes (49).

Esas dos grandes tipologías edificatorias señaladas también tienen su reflejo en otras dos tipologías de viviendas. En el cuadro número 175 se han recogido los datos que aporta el censo de la vivienda para diversos sectores significativos correspondientes a cada una de las dos tipologías edificatorias señaladas.

Los sectores de predominio de la edificación en altura, en bloques de 4 y 5 plantas, se caracterizan por un tamaño de la vivienda dominante entre 60 y 90 m², en este intervalo se engloban más del 75% de los edificios de estos sectores, seguidos a considerable distancia de los edificios con superficie de vivienda entre 30 y 60 m². Lo normal es que la vivienda tenga 4 o 5 habitaciones y en cuanto a la calidad, que se caractericen por mayores porcentajes en instalaciones básicas como la calefacción, agua caliente y existencia de baño completo.

En los sectores de crecimiento urbano más antiguo con un elevado porcentaje de viviendas unifamiliares de 1 o 2 plantas las diferencias se centran en una superficie de la vivienda inferior, ya que dominan las superficies entre los 30 y 60 m² y una menor calidad de la misma, con una mayoría de viviendas sin calefacción y mayores porcentajes de viviendas sin agua caliente o con un cuarto de baño incompleto entre otros criterios de calidad (50).

5.3. La homogeneidad de las nuevas áreas residenciales.

La morfología urbana de las nuevas áreas residenciales que delimitaba el Plan

General de ambos municipios de 1968 es radicalmente distinta de la existente en los dos cascos antiguos y los respectivos ensanches, y lo es si analizamos todos los indicadores o elementos que se han estado manejando hasta el momento. Es diferente el parcelario, la tipología edificatoria, la vivienda, la altura y edad del parque inmobiliario, es diferente el grado de ocupación y la edificabilidad, y por supuesto, y lo anterior es en gran medida una consecuencia, es diferente el tipo de promoción y la forma de producción del suelo urbano.

Las nuevas áreas residenciales ocupan una extensión de 689.407 m² y 735.722 m² en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, aun en fase de ocupación. Tienen en ambos núcleos urbanos una localización periférica, exterior a los dos ensanches, situándose preferentemente hacia el NW en dirección a la dehesa de San Sebastián de los Reyes en este municipio, y a lo largo de la carretera de Colmenar en Alcobendas.

Se trata de una gran zona en la que se han producido un gran número de ordenaciones que completan polígonos enteros, edificados mediante promociones unitarias y masivas de viviendas en bloques de 4 y 5 plantas tras la ejecución de Planes Parciales de Ordenación redactados en base al Plan General de 1968 (51).

El tamaño de las promociones es el mayor de todos los existentes en ambos núcleos y el tipo de agente dominante son las grandes empresas o sociedades inmobiliarias (52).

En cuanto a la tipología edificatoria, la dominante se basa en la fórmula del bloque aislado de cuatro o cinco plantas, empleado de forma masiva hasta llegar a poder uniformizar toda esta amplia zona por la monotonía de su fisonomía externa que intenta superarse por una pretendida variedad de juego de volúmenes, alturas y disposición de bloques. En este tipo de edificación abierta la manzana carece prácticamente de significado y las únicas calles que permanecen son las que ponen en contacto cada urbanización con el eje de comunicación principal, en el resto la calle desaparece como tal, ocupando su lugar unas previstas zonas verdes que separan los bloques y que en realidad brillan por su ausencia, convirtiéndose en simples aparcamientos. Así mismo los equipamientos previstos en muchos casos no se han construido, con lo que el déficit de estas zonas en este campo es muy elevado. Como por otra parte la edificabilidad es altísima, se puede señalar que en estas zonas se produce una fuerte concentración de población por unidad de superficie construida.

Aunque existe una gran variedad de formas de bloques abiertos en los dos municipios, realmente las dominantes son dos en concreto. Por un lado los bloques en forma de limpios y alargados rectángulos, paralelos a las principales vías de comunicación o

perpendiculares a las mismas, con lo que la fisonomía de la construcción es larga y estrecha, con una gran monotonía.

Por otro lado los bloques entrelazados, en forma de cadenas, dibujando figuras poligonales de mayor o menor complicación.

El análisis de los distintos elementos de la morfología urbana pone de manifiesto la homogeneidad de estas zonas hasta la fecha al menos de la elaboración de ambos catastros, matiz importante sobre el que se volverá más adelante.

El tamaño de las parcelas en ambos municipios y en estas áreas se caracteriza por el predominio de las parcelas entre 200 y 400 m². Estos edificios representan el 47,1% y el 51,1% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente.

Ahora bien, al margen de esta característica general el tamaño de las parcelas es, en general, mayor en Alcobendas, y prueba de ello es ese 46% de edificios con más de 600 m² de parcela en contraste con el 23,5% de San Sebastián de los Reyes. En cambio en este último municipio los edificios con menos de 200 m² de parcela ascienden al 21% mientras que en Alcobendas sólo suponen el 1,4% (cuadro número 4-4).

La superficie construida en ambas zonas de los dos municipios es muy elevada. Predominan los edificios con un total de superficie construida comprendida entre los 1 500 y los 2.000 m², el 47,2% y el 48% respectivamente. Pero subraya esta elevada superficie construida el hecho de que existan un 27,6% y un 17,8% de edificios con más de 2.000 m² construidos. Lógicamente con estas cifras es fácil comprender la razón de los elevados índices de edificabilidad existentes, los más elevados de ambos municipios, por encima de la mayoría de las urbanizaciones del índice 5 (cuadro número 4-5).

El análisis de la fecha de construcción pone de relieve fundamentalmente su modernidad. En Alcobendas el 42,6% de los edificios de esta zona se construyeron entre 1976 y 1979 y en San Sebastián de los Reyes ese porcentaje alcanza el 53%. Si a este período se le suma la construcción en los años 1973 a 1975, prácticamente el 75% y el 82% de los edificios se han construido en tan sólo 6 años, con el matiz importante de que la ocupación de estas zonas se inició antes en Alcobendas, como demuestra el hecho de que desde 1965 a 1968 se edificasen, fundamentalmente en 1967 y 1968, el 4,3% de los edificios en este último municipio (mapa número 4-6).

En cuanto a la altura del parque inmobiliario existe, dentro del dominio de los edificios

de cinco plantas (B-IV), una diferencia importante entre los dos municipios. En principio esos edificios de cinco plantas representan el 91% del total en San Sebastián de los Reyes, y el 68% en Alcobendas. En este último municipio existe una mayor variedad por el peso que tienen por un lado los edificios de cuatro plantas (B-III) que dominan en la mayoría de las promociones levantadas entre el paseo de la Chopera y el polígono industrial de Alcobendas; y por otro lado los edificios de una y dos plantas, con el 16% del total, situados también en este mismo sector. En concreto este último tipo de edificación se corresponde con una urbanización de chalets adosados levantados en los años ochenta por la empresa JOTSA (Urbanización Balcon del Norte) (mapa número 3).

Ahora bien, la gran homogeneidad que presenta la nueva zona residencial de San Sebastián de los Reyes que se refleja en el Catastro se ha visto en los últimos años disminuida por la construcción de la urbanización Rosa Luxemburgo. En efecto, en los años ochenta se construyen los 795 chalets adosados de dicha cooperativa de protección oficial que evidentemente modifica todos los porcentajes por el considerable volumen de la operación.

En este sentido hay que tener en cuenta que la parcela en esta urbanización es de 150 m², con un total de 135 m² construidos aproximadamente. Si además se trata de viviendas unifamiliares de dos plantas y que su fecha de construcción es el periodo 1981-1983, las consecuencias en los datos comentados anteriormente serán importantes. La construcción de esta urbanización de vivienda unifamiliar en San Sebastián de los Reyes, así como la de la promoción llevada a cabo por JOTSA (BALCONSA) en Alcobendas, junto a la ejecución del Plan Parcial de Ordenación "Avenida de la Chopera" en este último municipio, aprobado en 1978, que consagraba otras 8.4 hectáreas a vivienda unifamiliar, inmediatamente al este de la Urbanización BALCONSA, en fase de construcción en la actualidad, permite distinguir en estas nuevas áreas residenciales creadas por el Plan General de 1968 dos grandes tipologías edificatorias. Por un lado los bloques de 4 y 5 plantas de vivienda colectiva, aislados o adosados, entrelazándose y formando diversas figuras geométricas, y por otro lado los chalets unifamiliares adosados de dos plantas (figura número 4).

En cuanto a las características de las viviendas en estas áreas residenciales, la diferencia con el ensanche radica en el mayor predominio de las viviendas con una superficie entre 60-90 m², y en la aparición de un buen número de viviendas con mayor tamaño, superior a los 100 y 125 m². Por otra parte la calidad de las mismas es mucho mayor, sobre todo en las promociones más recientes, al igual que es mucho mayor la dotación de equipamientos e infraestructuras en las promociones más recientes que por otra parte van

destinadas a una demanda mas solvente de familias de clase media profesionalmente ligadas al sector terciario, con una especial mención para los empleos vinculados a la administración pública y privada entre otros (53)

5.4 La morfología urbana en los barrios de urbanización marginal

En los barrios de urbanización marginal producto de asentamientos producidos mediante parcelaciones de fincas rústicas en un marco claro de ilegalidad la morfología urbana se diferencia notablemente del resto de las zonas de ambos municipios

Desde el punto de vista de la morfología urbana es preciso distinguir entre dos tipos de barrios marginales: por un lado aquel barrio en el que la parcelación se realizó siguiendo unas pautas determinadas, un plano dibujado por un parcelador y con el común acuerdo de los distintos propietarios de fincas rústicas responsables de la parcelación y por consiguiente de la transformación del suelo rústico en urbano, y en segundo lugar aquellos barrios surgidos por la parcelación espontánea e individual de cada finca por cada propietario. El primer caso es el más importante por la superficie que afecta y el número de edificios construidos y está representado por el barrio de La Zaporra, localizado a ambos lados del límite de separación de los dos municipios, al NW de ambos núcleos urbanos. El segundo caso está representado por los barrios de El Praderón y de La Hoya en San Sebastián de los Reyes

En el primer caso, el barrio de La Zaporra, el mismo documento que se conserva de la parcelación nos explica sus características morfológicas (54).

- Se trataba de una parcelación cuya finalidad era la formación de una pequeña barriada para familias modestas cuyo nombre sería el de barrio del Pilar. Este barrio contaría con calles de 8 metros de anchura que delimitarían un total de 42 manzanas en una trama claramente ortogonal. El total de parcelas que se pretendían obtener era de 1 072 parcelas con tamaños muy reducidos ya que se trataba de pequeños rectángulos alargados y estrechos de 20 metros de fondo.

La tipología escogida era pues la manzana cerrada, existiendo una libertad para cada parcelista a la hora de realizar la construcción o en muchos casos la autoconstrucción. Actualmente predominan las parcelas de escaso tamaño, sobre todo entre 100 y 200 m², con un uso del suelo que en general es el residencial y una tipología de edificación variable puesto que junto a edificios de una o dos plantas con corral o patio y autoconstruidos, con

una clara reminiscencia rural (figura número 54), se construyen edificios sin corral e incluso en los últimos años edificaciones en alturas de 3 y 4 plantas para comunidad de propietarios (55) (figura número 55).

En cualquier caso tanto en este barrio como en los del Praderón y La Hoya el índice de edificabilidad es bajo si lo comparamos con el resto de las zonas de ambos núcleos urbanos (56).

En cuanto a la fecha de construcción las parcelaciones datan de 1958, 1959 y 1960. El proceso de asentamiento comenzó ya a finales de los años cincuenta, extendiéndose hasta comienzos de los años setenta. El periodo más importante es el comprendido entre 1963 y 1968, seguido del de 1969 a 1972 y 1980-1984.

La morfología urbana de El Praderón y La Hoya se aleja más de la regularidad de la trama ortogonal de La Zaporra. La no existencia de un plano común condiciona la individualidad del proceso de parcelación y la actual disparidad de formas y tamaños de las manzanas resultantes. En cualquier caso las parcelas son también muy pequeñas, al igual que la superficie construida, agravado además porque en estos barrios los bloques para comunidad de propietarios están ausentes. De este tamaño escaso de las parcelas es un ejemplo el que el 65% de las parcelas tengan menos de 250 m² en El Praderón.

En cuanto a la tipología edificatoria existe una diferencia importante con La Zaporra, derivada de la introducción del uso del suelo industrial, que impone la existencia de naves industriales de pequeño tamaño junto a edificaciones de una o dos plantas con o sin corral, con especial mención por su peso industrial para el barrio de La Hoya (figura número 56).

Por último la calidad de la vivienda en estos tres barrios es la peor de ambos municipios. El tamaño de la vivienda más general se sitúa entre los 30 y 60 m², con 4 o 5 habitaciones y un estado lamentable tanto del edificio como de la vivienda, del primero por el mal estado de los materiales utilizados, muchas veces en la autoconstrucción, y en cuanto a la vivienda basta señalar que un 27% de los edificios no tiene calefacción y por supuesto el gas y el teléfono son verdaderos lujos inexistentes, sólo un 0,5% tiene gas y un 4% teléfono en el conjunto de los barrios marginales (57).

5.5. La morfología urbana en las grandes urbanizaciones periféricas.

Fuera de ambos núcleos urbanos aparecen una serie de urbanizaciones construidas

sobre antiguas fincas rústicas con una mínima vinculación a los dos municipios en los que se asientan que presentan una morfología urbana completamente distinta a la de ambos núcleos urbanos.

Estas urbanizaciones, unifamiliares en general, y de gran calidad, son las de Fuente el Fresno y Ciudadcampo en San Sebastián de los Reyes, y sobre todo las que se han asentado en el actual núcleo de La Moraleja en Alcobendas.

5.5.1. La morfología urbana en el núcleo de La Moraleja.

Sobre el antiguo monte y palacio de La Moraleja y las tierras sobre las que se produjo la ampliación de la antigua "ciudad-satélite" de La Moraleja, se han asentado diversas urbanizaciones con características muy diferentes. En concreto se pueden distinguir entre el Encinar de los Reyes, la zona de El Soto de La Moraleja y La Moraleja propiamente dicha, formada por el núcleo originario y sus ampliaciones de La Moraleja Sur y La Moraleja Este.

Cada una de estas zonas presenta unas características propias, por lo que se puede señalar que dentro de la gran calidad de la edificación y de la vivienda la morfología urbana del núcleo en conjunto está lejos de presentar una homogeneidad. Incluso en el interior de alguna zona de estas urbanizaciones esa uniformidad está ausente, pudiéndose distinguir distintas tipologías edificatorias, diferentes tipos de viviendas, etc.

Como característica general de todo el conjunto de La Moraleja se puede señalar el bajo grado de ocupación de las parcelas y el escaso índice de edificabilidad. En cuanto al primero, el bajo porcentaje -la media es del 14,68%- es fácilmente explicable si se tiene en cuenta que el tamaño de las parcelas es considerable y que en ellas la edificación, el chalet correspondiente, sólo ocupa una mínima parte.

Además se puede señalar que en gran medida el índice de ocupación va a depender de dos factores. Por un lado del tamaño de la parcela; así las urbanizaciones con parcelas mayores tendrán los menores índices de ocupación; por otra parte dependerá del tipo de ocupación. En aquellas urbanizaciones donde predomine la edificación en altura de promociones de bloques de viviendas de lujo el grado de ocupación será mayor como consecuencia del deseo de las sociedades inmobiliarias de rentabilizar lo máximo posible su promoción.

En cuanto al índice de edificabilidad, por regla general es bajo, con índice en torno al 1,5 en la mayoría de las urbanizaciones, a excepción de la zona de construcción en bloques

del Soto de la Moraleja. Evidentemente la presencia de edificios de 4 y 5 plantas en esta zona hace aumentar el índice de edificabilidad hasta el 3.2 mientras que sucede todo lo contrario en el resto de las urbanizaciones donde la tipología edificatoria dominante es el chalet unifamiliar aislado o adosado de una o dos plantas.

A estas características se puede añadir la gran calidad de la vivienda, para unas clases sociales muy determinadas de mayores recursos económicos, muy diferentes de las que residen en ambos núcleos urbanos, aunque ambas procedan de la capital, por lo que además de las diferencias morfológicas existentes también son importantes las diferencias sociales hasta el punto de poder señalar una clara segregación social del espacio en los dos municipios.

A la hora de analizar el núcleo de La Moraleja, el esquema elegido ha sido el estudio individual de cada urbanización o zona ante la diversidad existente

a) La morfología urbana en La Moraleja Centro

Se incluye en esta zona el primitivo núcleo de la pretendida ciudad-satélite de La Moraleja. Por ello es precisamente esta urbanización junto a la del Encinar de los Reyes la zona con un porcentaje de edificios de mayor antigüedad de todo el núcleo de La Moraleja (58).

En la morfología urbana de esta zona ha jugado un papel esencial el tipo de parcelación que se hizo. En efecto, en la parcelación se tuvo en cuenta que el tamaño de las parcelas no debía ser inferior a los 10 000 m², ello ha condicionado claramente el grado de ocupación de la zona. El tamaño era excesivo y el precio era muy alto, por lo que aun permanecen numerosas parcelas sin edificar.

Ante esta dificultad posteriormente se ha intentado con poco éxito (59) en algunos sectores de esta zona una reducción del tamaño de las parcelas mediante una reparcelación. Como consecuencia actualmente existen un 12.5% de edificios con un tamaño de la parcela inferior a los 10 000 m². A pesar de ello, aún el tamaño dominante es el de los edificios con parcelas entre los 10 000 y 15 000 m², intervalo en el que se agrupan el 69% de los edificios (cuadro número 602)

Este gran tamaño de las parcelas no se corresponde con elevadas superficies de metros cuadrados construidos. Predominan, en este sentido, los edificios con un total de superficie construida entre los 600 y 1 500 m², englobando un total del 58% de los edificios, con el

mayor porcentaje, el 23%, para el intervalo comprendido entre los 1 000 y los 1 500 m².

La valoración catastral es, al contrario, muy elevada, ya que más de la mitad de las fincas presentan valoraciones superiores a los 30 millones de pesetas, predominando los edificios con una valoración catastral situada entre los 30 y los 40 millones de pesetas, el 21%. Evidentemente el gran tamaño de la parcela y el elevado precio del suelo explica, más que el valor de la construcción, el alto valor catastral final.

En cuanto a la edad del parque inmobiliario lo más destacable a señalar es que se trata de la zona más antigua del núcleo de La Moraleja. Así el 12% de los edificios se construyeron antes de 1960 y el 9,4% entre 1960 y 1964; es decir en la misma época en la que se estaba iniciando el crecimiento urbano en los núcleos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Prácticamente se puede señalar que antes de la aprobación del Plan General de 1966 se habían constituido cerca del 35% de los edificios, mientras que en otras urbanizaciones no se llegaba al 9% e incluso ni siquiera se habían iniciado.

La topología edificatoria dominante es evidentemente la edificación aislada, unifamiliar de una o dos alturas. En concreto el 65% de los edificios presentan dos plantas (B-1) y el 28% una planta (Baja). Ahora bien, este tipo de viviendas unifamiliares de gran calidad y superficie no constituyen la única forma edificatoria existente.

Una de las peculiaridades de esta zona es la introducción de usos del suelo distintos al residencial. En concreto se han instalado una serie de congregaciones religiosas, en muchos casos dedicadas a la enseñanza o incluso centros de educación privados al margen del carácter religioso, que se han trasladado desde la capital a La Moraleja. En la mayoría eran centros que se localizaban en el interior del casco antiguo y el ensanche de la capital, que han vendido su propiedad a diversas inmobiliarias y entidades financieras trasladándose a Alcobendas y San Sebastián de los Reyes (60).

También en los últimos años numerosas empresas extranjeras y nacionales han instalado su sede oficial en esta zona, aumentando su grado de terciarización. El 6,5% de edificios de tres plantas en gran parte está formado por estas últimas formas de edificación vinculadas a estos diferentes usos del suelo (61).

b) La uniformidad y singularidad del Encinar de los Reyes.

Dentro del núcleo de La Moraleja la urbanización del Encinar de los Reyes presenta una gran singularidad.

En primer lugar se trata de una segregación que se hizo en la segunda mitad de los años cincuenta del antiguo Monte de la Moraleja. La segregación ascendió a 454 788 m² y fue realizada a la sociedad NIESA por la sociedad inmobiliaria El Encinar de los Reyes S.A. Sobre esta superficie esta empresa construyó una urbanización de 278 edificios y 556 viviendas con una tipología peculiar, por cuanto no se trataba de chalets unifamiliares, sino de edificios de dos plantas (B+1) de forma alargada y rectangular con zonas ajardinadas abiertas, lejos de las parcelas individuales cerradas del resto de las urbanizaciones.

La originalidad aumentaba por cuanto esta urbanización estaba destinada al personal de Estados Unidos de la base militar de Torrejón de Ardoz, y en general de las Fuerzas Armadas de dicho país. Por otro lado, el régimen de tenencia era el alquiler y no la propiedad.

Dentro de la urbanización cada bloque se situaba de una manera anárquica, extendiéndose la urbanización tanto por el terreno municipal de Alcobendas como por el de Madrid. La repetición de todos estos bloques de tamaños y formas similares da una sensación de monotonía y uniformidad a la urbanización que por otra parte englobaba las viviendas de peor calidad y tamaño (inferior a los 90 m²) del núcleo de La Moraleja.

c) La homogeneidad de La Moraleja Sur.

La primera ampliación de La Moraleja a finales de los años sesenta se realizó hacia el sur, desde el núcleo originario hasta el término municipal de Madrid.

Esta ampliación realizada con el Plan Parcial de Ordenación de La Moraleja Sur consistió en la parcelación de más de 115 hectáreas que fueron divididas en parcelas de un tamaño mínimo de 2 500 m².

Como consecuencia de este hecho prácticamente son inexistentes las parcelas con tamaños inferiores al señalado. Por otra parte existe una clara homogeneidad en el tamaño por cuanto nada menos que el 81% de las fincas tienen un tamaño comprendido entre los 2 500 y los 3.000 m² (cuadro número ...).

Así mismo, esta homogeneidad se refleja, aunque con menor intensidad, en la superficie total construida, donde predominan los edificios con 400 a 600 m² de construcción, el 40%, seguidos de los edificios con 600 a 800 m² construidos, el 26% (cuadro número ...).

En cuanto a la fecha de edificación, la modernidad de la urbanización se desprende del comentario de dos cifras. El 40% de los edificios se han construido entre 1976 y 1979 y el 31% en los años ochenta. Antes de 1972 sólo se habían construido el 6,6% del total del parque inmobiliario.

La tipología edificatoria se caracteriza por el dominio absoluto del chalet unifamiliar de una o dos plantas con múltiples formas y diseños ya que la construcción era individual a contratar por el propietario de cada parcela. En cualquier caso la característica principal es la alta calidad de la vivienda y la presencia en la parcela de instalaciones de recreo como piscinas, pistas de tenis, etc (figura número. ...)

A pesar de esta individualidad el aspecto global de la urbanización es de una cierta uniformidad. Esta sensación se obtiene por la propia parcelación, basada en el trazado de una serie de largas calles paralelas, cuatro paseos en concreto, atravesados por otros ejes transversales, que delimitan una serie de sectores divididos en parcelas con una forma geométrica regular que se repite (cuadrados y rectángulos) y un tamaño semejante (2.500 a 3.000 m²). Lo único que podría romper esta sensación es la presencia de tipologías edificatorias diferentes pero sin embargo la tendencia general a ocultar el edificio tras la vegetación en un conjunto formado por la combinación de la valla metálica de alambre y el seto y arbolado, lo impide en gran medida.

d) La gran heterogeneidad del Soto de la Moraleja

El Soto de la Moraleja, aunque se encuentra dentro del núcleo de La Moraleja, presenta unas características en gran manera diferentes a las mencionadas en el resto de las urbanizaciones.

La urbanización El Soto de la Moraleja se localiza en terrenos pertenecientes en su mayor parte a la empresa NIESA; en concreto su desarrollo se realizó mediante un Plan Parcial de Ordenación que afectaba a un total de 753.000 m² (62).

La característica fundamental de esta zona es su falta de homogeneidad en cuanto a tipologías de edificación. Esta diversidad se debe, fundamentalmente, a que conviven dos grandes tipos de edificaciones. Por un lado las viviendas unifamiliares respondiendo a las clásicas tipologías del chalet aislado o los chalets adosados; sobre un total de 448.151 m² y por otro lado la edificación en altura de bloques de 4 y 5 plantas para viviendas multifamiliares y en régimen de comunidad de propietarios.

Evidentemente estas dos tipologías contrastan claramente y tienen su reflejo en todas las variables analizadas. Así tanto el índice de ocupación como el de edificabilidad es mucho más elevado en la zona ocupada por las promociones de bloques de 4 y 5 plantas para viviendas de lujo. El índice de ocupación asciende al 25,5% en este último sector mientras que para la zona de vivienda unifamiliar solo alcanza el 15,5%. En cuanto al índice de edificabilidad, lógicamente la tipología de la edificación tiene su reflejo en un 3,2% de índice en la edificación en altura por un 1,6% del sector de chalets aislados o adosados (cuadro número 7.45).

En cuanto al tamaño de las parcelas las diferencias entre las dos zonas son elocuentes. En el sector ocupado por la vivienda unifamiliar existen dos tipos de tamaños dominantes. Por un lado las parcelas con menos de 500 m², que engloban al 37% de los edificios, y por otro lado el tamaño comprendido entre los 2 000 y 3 000 m², que engloba al 39% de los edificios. La explicación de esta dualidad está en las dos tipologías existentes en las viviendas unifamiliares. El tamaño inferior se corresponde, en líneas generales, con las urbanizaciones de chalets adosados, mientras que el tamaño superior, muy similar al de las parcelas de La Moraleja Sur y La Moraleja Este, se vincula a las viviendas unifamiliares aisladas.

El tamaño de las parcelas es diferente para los 305.319 m² de suelo destinados para vivienda multifamiliar en El Soto de la Moraleja. Destaca el gran tamaño de las parcelas, con un 36% de edificios con tamaño de parcelas superiores a los 10 000 m², seguidos de las parcelas con tamaños comprendidos entre los 2 000 y 3 000 m², el 27% de los edificios. En cambio, las parcelas con menos de 1 000 m² sólo ascienden al 17%, en contraste con el 45% que se alcanza en el sector de los chalets unifamiliares (cuadro número 7.46).

En la superficie construida también aparece claramente esta diferencia. Mientras que en los chalets no hay ningún edificio con más de 2 000 m², en el sector de los bloques de 4 y 5 plantas superan esa superficie construida el 67% de los edificios. Al contrario, solo un 3,7% de los edificios tienen menos de 1 000 m² de superficie construida en el sector de los bloques de pisos, mientras que en el sector de las viviendas unifamiliares con menos de esos 1 000 m² aparece el 90% de los edificios (cuadro número 7.47).

En cuanto a la valoración catastral sucede lo mismo que con los indicadores anteriores. La mayor valoración aparece en el sector de los bloques de viviendas colectivas, donde el 82% de los edificios presentan una valoración catastral superior a los 50 millones de pesetas; en contraste este tipo de valoración solo la alcanzan un 4,5% de los edificios unifamiliares, donde por otra parte la valoración más común es la comprendida entre los 5

y los 7.5 millones de pesetas, representada por un 23% de los edificios.

La fecha de construcción pone de manifiesto, por su parte, la mayor antigüedad del sector de viviendas unifamiliares. Así mientras en los años anteriores a 1972 se levantan el 32.5% de estos edificios, solo se construyen, en cambio, el 4% de los bloques de 4 y 5 plantas.

Por otra parte existe una mayor concentración de la edificación en esta última zona; así en el periodo 1976-1979 se construye prácticamente el 53% de los bloques, mientras que en el sector de las viviendas unifamiliares en ningún periodo se alcanzan estas cifras. El periodo de mayor importancia es el de los años ochenta, con el 31% de los edificios, que se corresponden, en general, con urbanizaciones de chalets adosados.

Por último, la tipología edificatoria es también diferente. En el núcleo unifamiliar se diferencia entre los chalets aislados y los adosados, de un menor tamaño de la parcela y la vivienda, y por supuesto de unos precios también más bajos, con una disposición claramente lineal, paralela o perpendicular, a las principales calles de la urbanización, o formando pequeños núcleos encerrados en sí mismos con formas geométricas regulares o irregulares, dejando en su interior los espacios verdes y los dedicados a equipamientos (deportivos, comerciales, etc.). En ambos casos la altura dominante es la de dos plantas (B-1), con las que cuentan el 63% del total de la edificación (figura número 1-7).

Por lo que se refiere a los bloques la tipología es doble, aunque la altura se caracteriza por su homogeneidad, ya que el 57% de los mismos tienen 5 plantas (B-4). La diferencia se establece entre los bloques aislados sobre parcelas de gran tamaño y los bloques adosados que forman parte de promociones de mayor tamaño pero conservando altos índices de calidad de la vivienda y un buen número de equipamientos y servicios (figura número 1-8).

Pero además de la singularidad del Soto de la Moraleja en estas cuestiones, existe otro aspecto que la separa del resto del núcleo de La Moraleja. Este aspecto es el parcelario, o mejor dicho, la forma de la parcelación.

El Soto de la Moraleja dibuja en su urbanización una forma claramente elíptica, ocupando su núcleo central la antigua ermita y cementerio de la Paz, patrona del municipio de Alcobendas.

La zona es recorrida por un conjunto de largas calles que reproducen esta forma elíptica, con tan solo una calle transversal, localizada en la parte central de la urbanización. En los últimos años el crecimiento hacia el norte de la zona urbana del Soto

de la Moraleja esta modificando esta forma, sustituyendola por una forma mas lineal en direccion al nucleo de Alcobendas ocupada por un gran numero de chalets adosados

e) La modernidad de la ampliación este de La Moraleja.

La última zona de ampliación del nucleo original de La Moraleja, esta constituida por la denominada Moraleja Este. La ampliación se realizo también con un Plan Parcial de Ordenación y en ella, que por otra parte es la más extensa de todas con sus 311 hectáreas, lo mas notable ademas de su modernidad es el menor tamaño de las parcelas con respecto al resto de las zonas del nucleo de La Moraleja y el gran desarrollo que tienen las urbanizaciones de chalets adosados (INTERGOLF S.A. y SOTO VERDE S.A., entre otras), como forma más general de ocupación urbana de los últimos años, al suponer un menor precio que el de los chalets aislados, ademas de la presencia de otros usos del suelo importantes

En este ultimo aspecto destaca la presencia del Club de Golf de La Moraleja con todas sus instalaciones deportivas y sociales y un centro comercial de gran tamaño que sirve a una buena parte del nucleo de La Moraleja (63).

El tamaño de las parcelas vuelve a poner de manifiesto la dicotomia existente entre la tipologia de los chalets aislados y los adosados, en el sentido de que estos últimos presentan un tamaño de la parcela muy inferior. Asi en el conjunto de la zona el 21.2% de los edificios presentan un tamaño entre los 400 y 600 m², destacando los conjuntos de adosados de las urbanizaciones Soto Verde S.A. e Intergolf S.A., mientras que el 24.4% tenia unos tamaños entre los 1.500 y los 2.000 m² (cuadro número. 1).

Mayor homogeneidad presenta el total de la superficie construida y el valor catastral al faltar la tipologia edificatoria de los bloques de 4 y 5 plantas. Asi el 81% de los edificios tienen un total de superficie construida situada entre los 200 y 600 m² y el 61% presenta una valoración catastral situada entre los 10 y los 20 millones de pesetas (cuadro número 1).

Esta misma homogeneidad se encuentra en la fecha de construcción y en la altura del parque inmobiliario. En cuanto a la edad de construcción, el 26% se construye entre los años 1976 y 1979 y nada menos que el 67% lo hace en los años ochenta, poniendo de manifiesto su reciente construcción.

Por lo que se refiere a la altura dominante, claramente destacan los edificios de dos plantas (B-1), que suponen el 63% del total, seguidos a distancia muy considerable por los de

tres plantas (B-2) con el 25% y los de una planta (Baia) con el 12%.

Por último las formas de edificación se reducen a la presencia de los chalets unifamiliares, con una calidad y tamaño inferior al resto de las zonas de La Moraleja, y a la presencia importante de verdaderas colonias de chalets adosados formando núcleos individualizados en el interior de La Moraleja Este levantados por empresas inmobiliarias (64) (figura número 11).

5.5.2. La morfología urbana en las urbanizaciones de Fuente el Fresno y Ciudadcampo.

Estas dos urbanizaciones periféricas de San Sebastián de los Reyes presentan en su morfología urbana una gran homogeneidad.

Ambas urbanizaciones se desarrollaron tras la redacción de sendos Planes Parciales de Ordenación que modificaban el Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963 (65)

En ambos casos se ocupaba la totalidad de una antigua gran finca rústica para la construcción de una urbanización para clases sociales de elevados recursos económicos (66).

La parcelación de ambas urbanizaciones consistió en el trazado de una serie de calles largas y sinuosas que delimitaban una serie de sectores que eran divididos en parcelas. El tamaño de estas parcelas es bastante homogéneo en ambas urbanizaciones. Así en Ciudadcampo el tamaño dominante oscila entre los 2.500 y los 3.000 m², mientras que en Fuente el Fresno el tamaño era algo menor, entre los 2.000 y 2.500 m². Así mismo era inferior el nivel de equipamientos y servicios, hasta el punto de no existir esos equipamientos en Fuente el Fresno.

En cuanto al uso del suelo domina claramente el residencial, pero en la urbanización de Ciudadcampo, en los últimos años, ante el considerable tamaño de algunas parcelas se han instalado una serie de centros educativos y deportivos que diversifican ese uso del suelo meramente residencial (67).

En cuanto a la tipología edificatoria, lo normal es la presencia de chalets de una o dos plantas sobre parcelas de forma cuadrada o rectangular. En cuanto al tamaño de la vivienda y la tipología de la construcción de cada chalet, no existe una uniformidad, aunque eso sí, tanto el tamaño de la vivienda, superior a los 150 m², como la calidad de la misma y del propio edificio, es muy elevada, sobre todo en la urbanización de Ciudadcampo.

Por ultimo, en cuanto a la fecha de construccion, existe una clara diferencia entre ambas urbanizaciones. El grado de ocupacion ha sido mucho mayor en la de Fuente el Fresno, que prácticamente se encuentra ocupada en su totalidad, mientras que en Ciudalcampo aún el grado de ocupación es inferior. En la primera, el periodo de mayor ocupación es el de 1973-75, seguido del de 1969 a 1972. En cuanto a Ciudalcampo, su construcción es mucho más reciente, predominando el periodo 1976-79 y los años ochenta.

Cuadro n° IV-17 Datos del Catastro de Urbana por manzanas, Casco
antiguo de Alcobendas.

Manzanas	A	B	C	D	E
1	2944 m ²	3865 m ²	37.583.000pts	65,2%	2,09
2	3894 m ²	10717 m ²	130.285.000 "	69,2%	3,70
3	6484 m ²	6498 m ²	66.286.000 "	69,7%	1,57
4	668 m ²	2027 m ²	22.681.000 "	62,0%	4,60
5	1775 m ²	4643 m ²	59.392.000 "	94,7%	3,50
6	14938 m ²	25115 m ²	279.246.000 "	73,2%	2,40
7	1631 m ²	3400 m ²	20.234.000 "	73,6%	1,90
8	1836 m ²	2259 m ²	27.179.000 "	64,2%	2,10
9	1415 m ²	3832 m ²	46.451.000 "	81,1%	2,90
10	16025 m ²	25126 m ²	366.094.000 "	67,5%	3,40
11	2505 m ²	4434 m ²	58.446.000 "	78,2%	2,70
12	4649 m ²	11955 m ²	135.703.000 "	66,5%	2,05
13	2864 m ²	4075 m ²	43.799.000 "	71,1%	1,75
14	1070 m ²	2645 m ²	35.975.000 "	74,8%	2,01
15	1920 m ²	3454 m ²	38.649.000 "	90,1%	3,20
16	3393 m ²	3443 m ²	56.567.000 "	74,9%	1,62
17	1665 m ²	2372 m ²	29.141.000 "	84,2%	1,90
18	2040 m ²	3259 m ²	32.972.000 "	94,1%	2,60
19	2373 m ²	9971 m ²	117.519.000 "	97,6%	4,20
20	3408 m ²	4475 m ²	53.357.000 "	78,1%	1,90
21	5434 m ²	5776 m ²	94.582.000 "	44,9%	2,20
22	3086 m ²	7002 m ²	102.765.000 "	81,1%	2,70
23	1095 m ²	496 m ²	9.056.000 "	29,1%	1,50
24	4379 m ²	13884 m ²	161.502.000 "	73,6%	4,80
25	1931 m ²	4904 m ²	48.178.000 "	84,5%	2,40
26	4074 m ²	8656 m ²	100.249.000 "	77,7%	2,30
27	4350 m ²	12205 m ²	111.766.000 "	83,3%	1,80

Manzanas	A	B	C	D	E
28	12455 m ²	7892 m ²	117.944.000pts	60,1%	1,7
29	1123 m ²	1950 m ²	12.932.000 "	84,2%	2,2
30	5125 m ²	9450 m ²	121.037.000 "	72,1%	2,6
31	1673 m ²	3110 m ²	11.873.000 "	75,5%	2,2
32	3038 m ²	8879 m ²	95.547.000 "	88,7%	2,2
33	2888 m ²	12522 m ²	85.486.000 "	92,9%	3,6
34	3350 m ²	4214 m ²	97.428.000 "	70,8%	1,1
35	4133 m ²	8830 m ²	119.593.000 "	66,3%	1,9
36	2586 m ²	4315 m ²	53.271.000 "	12,4%	2,2
37	5323 m ²	11461 m ²	357.847.000 "	77,5%	2,9
38	5572 m ²	11097 m ²	122.450.000 "	62,6%	1,8
39	2982 m ²	11353 m ²	132.814.000 "	83,8%	3,1
40	6237 m ²	25350 m ²	292.893.000 "	82,3%	3,9
41	2825 m ²	4070 m ²	205.726.000 "	62,2%	6,1
42	2406 m ²	8986 m ²	110.974.000 "	94,6%	3,3
43	4685 m ²	7761 m ²	102.431.000 "	72,3%	2,1
44	2568 m ²	7448 m ²	90.960.000 "	76,9%	2,7
45	2525 m ²	6285 m ²	66.533.000 "	88,5%	2,2
46	2505 m ²	4434 m ²	58.434.000 "	78,1%	2,7

A. Superficie de la manzana en metros cuadrados

B. Superficie Construida de la manzana en metros cuadrados

C. Valor Catastral. pts.

D. Indice de Ocupación de la manzana

E. Indice de Edificabilidad de la manzana

**Quadro nº IV.- Datos del Catastro de Urbana por Manzanas, Casco antiguo
de San Sebastián de los Reyes**

Manzanas	A	B	C	D	E
1	1597 m ²	2521 m ²	23.254.000 pts	73,4%	2,07
2	3233 "	2414 "	26.163.000 "	67,4%	1,70
3	3929 "	4169 "	46.852.000 "	77,9%	1,90
4	3928 "	2540 "	29.699.000 "	72,9%	1,80
5	1245 "	1625 "	19.511.000 "	78,4%	1,60
6	5535 "	6456 "	57.558.000 "	70,9%	1,31
7	5887 "	4588 "	46.395.000 "	68,9%	1,40
8	11621 "	7332 "	105.601.000 "	63,1%	1,40
9	1406 "	1956 "	17.100.000 "	61,5%	2,06
10	1306 "	6450 "	49.784.000 "	96,1%	5,10
11	4488 "	5487 "	57.169.000 "	59,9%	2,30
12	5317 "	14516 "	140.591.000 "	60,1%	2,20
13	5550 "	7289 "	65.840.000 "	71,7%	1,80
14	5268 "	10733 "	84.333.000 "	71,8%	1,90
15	4382 "	5104 "	52.133.000 "	57,3%	1,60
16	3238 "	7537 "	72.955.000 "	53,8%	3,20
17	6344 "	4009 "	49.305.000 "	63,1%	1,70
18	10595 "	13594 "	117.883.000 "	70,9%	2,20
19	12023 "	15505 "	141.088.000 "	44,3%	1,90
20	7123 "	4922 "	59.346.000 "	56,9%	1,41

A.- Superficie de la manzana en metros cuadrados

B.- Superficie Construida de la manzana en metros cuadrados

C.- Valor Catastral. pts.

D.- Índice de ocupación de la manzana

E.- Índice de edificabilidad.

Quadro nºIV.- Datos del Catastro de Urbana, Pasco antiguo de
Alcobendas - San Sebastián de los Reyes

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS

<u>Tamaño de las Parcelas</u>	<u>Alcobendas</u>	<u>S. Sebastián Reyes</u>
- 200 m ²	67,2%	62,0%
200 - 400 "	21,4%	22,3%
400 - 600 "	6,1%	7,2%
600 - 800 "	1,8%	1,8%
800 - 1000 "	1,2%	1,8%
1000 - 1500 "	0,9%	1,5%
1500 - 2000 "	0,3%	1,0%
+2000 "	0,6%	0,5%

SUPERFICIE CONSTRUIDA

<u>Tamaño de la Construcción, m² construidos</u>	<u>Alcobendas</u>	<u>S. Sebastián Reyes</u>
- 200 m ²	58,2%	65,5%
200 - 400 "	20,5%	12,6%
400 - 600 "	8,1%	4,9%
600 - 800 "	3,6%	3,3%
800 - 1000 "	2,3%	3,1%
1000 - 1500 "	3,4%	6,4%
1500 - 2000 "	2,3%	2,1%
2000 - 2500 "	0,2%	1,0%
+2500 "	1,1%	0,7%

Cuadro nº N-4 Continúa

Millones pts.	<u>VALOR CATASTRAL</u>	
	<u>Alcobendas</u>	<u>S. Sebastián Reyes</u>
- 2,5 pts	59,5%	67,6%
2,5 - 5 "	21,6%	8,2%
5 - 7,5 "	8,0%	6,9%
7,5 -10 "	0,6%	5,8%
10 -15 "	4,3%	4,6%
15 -20 "	2,9%	2,3%
20 -25 "	0,3%	-
+ 25 "	0,8%	0,5%

Periodos, Años	<u>EDAD DE LA EDIFICACION</u>	
	<u>Alcobendas</u>	<u>S. Sebastián Reyes</u>
antes de 1.960	42,8%	65,5%
1.960 - 1.964	12,2%	7,1%
1.965 - 1.968	10,4%	8,8%
1.969 -1972	16,2%	8,7%
1.973 - 1.975	8,5%	6,8%
1.976 - 1.979	6,7%	7,7%
+ 1.980	3,4%	4,4%

Nº Plantas	<u>ALTURA DE LA EDIFICACION</u>	
	<u>Alcobendas</u>	<u>S. Sebastián Reyes</u>
B	31,1%	54,4%
B - 1	31,1%	22,5%
B - 2	7,1%	5,8%
B - 3	20,3%	8,0%
B - 4	10,1%	9,1%
B - 5	0,8%	0,2%

Cuadro nº 4 Datos del Catastro de Urbana, Sectores del Ensanche de Alcobendas

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS %

Intervalos	Sector A	Sector B	Sector B ₁	Sector C	Sector D	Total
- 200 m ²	31,6	40,6	69,5	60,1	22,9	39,5
200 - 400 "	38,6	46,5	23,1	23,7	50,3	40,2
400 - 600 "	11,8	6,9	2,8	6,2	8,7	7,7
600 - 800 "	5,9	0,5	1,4	1,3	12,5	5,7
800 - 1.000 "	4,9	1,7	-	3,4	2,6	2,6
1000 - 1.500 "	3,9	1,7	2,8	4,1	1,1	2,4
+ 1.500 "	0,7	1,6	-	0,6	1,5	1,4

SUPERFICIE CONSTRUIDA %

Intervalos	Sector A	Sector B	Sector B ₁	Sector C	Sector D	Total
- 200 m ²	17,0	27,4	15,9	42,9	7,7	21,1
200 - 400 "	15,1	11,6	36,2	16,9	0,7	11,6
400 - 600 "	5,0	8,7	15,9	6,3	4,6	7,0
600 - 800 "	5,0	6,4	8,6	5,6	10,4	7,7
800 - 1000 "	13,1	7,0	7,2	4,9	8,1	7,7
1000 - 1500 "	12,1	22,2	8,6	8,4	38,0	22,4
1500 - 2000 "	18,1	6,4	0,3	3,5	15,8	10,4
2000 - 2500 "	5,0	3,5	0,1	3,5	6,5	4,6
2500 - 3000 "	4,0	2,3	0,1	0,7	3,1	2,4
+ 3000 "	5,1	4,0	0,1	6,8	4,6	4,7

Cuadro n° 14-21 Continúa

VALOR CATASTRAL %

Intervalos millones pts	Sector A	Sector B	Sector B ₁	Sector C	Sector D	Total
22,5	16,0	27,5	12,0	45,3	7,6	21,0
2,5- 5	15,0	13,1	41,0	15,3	1,1	12,2
5- 7,5	5,0	9,5	19,6	6,3	2,6	6,8
7,5- 10	13,0	8,9	7,5	4,9	13,1	10,1
10- 15	17,0	20,3	10,6	10,6	20,0	17,1
15- 20	16,0	8,3	3,0	4,2	32,3	16,6
20 -25	4,0	5,3	1,5	2,8	6,5	4,5
25 -30	5,0	0,5	1,5	0,7	9,2	4,3
+30	8,0	5,8	3,0	8,3	6,6	6,8

EDAD DE LA EDIFICACION %

Años.	Sector A	Sector B	Sector B ₁	Sector C	Sector D	Total
Antes de 1960	12,3	6,8	-	13,6	6,3	8,1
1.960 - 1.964	8,2	13,6	3,0	18,8	1,9	9,1
1.965 - 1.968	18,5	21,1	29,4	25,3	6,3	17,0
1.969 - 1.972	36,0	24,5	29,2	22,1	46,8	33,5
1.973 - 1.975	14,4	15,4	13,2	12,3	15,1	14,3
1.976 - 1.979	5,1	13,6	19,1	6,4	17,1	12,7
+ 1.980	5,1	4,5	10,2	1,2	6,3	5,1

Cuadro n° IV/21 Continúa

ALTURA DE LA EDIFICACION %

Nº Plantas	Sector A	Sector B	Sector B ₁	Sector C	Sector D	Total
B	15,0	15,6	4,2	19,6	1,5	10,3
B - 1	12,0	12,4	23,9	30,7	7,6	16,8
B - 2	6,0	11,5	28,1	8,4	0,6	7,8
B - 3	32,0	29,4	23,9	19,6	22,1	24,7
B - 4	33,0	24,8	19,7	21,0	63,1	37,8
B - 5	2,0	-	-	0,6	5,3	2,2

Cuadro n° 2-Datos del Catastro de Urbana. Sectores del Ensan-
che de San Sebastián de los Reyes

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS 2

Tamaño Parcela	Sector A	Sector E	Sector F	Sector D	Sector C	Sector B	Total
- 200m ²	67,8	43,4	36,5	67,2	49,3	58,4	55,3
200- 400 "	21,4	35,6	40,3	29,6	39,8	28,8	32,0
400- 600 "	8,9	18,2	11,5	3,1	8,1	7,7	8,8
600- 800 "	0,8	-	2,8	-	-	2,8	1,2
800-1000 "	0,8	-	-	-	1,3	0,7	0,5
1000-1500 "	-	0,8	1,9	-	0,6	0,3	0,5
1500-2000 "	-	-	3,8	-	0,6	-	0,5
+2000 "	-	1,6	2,3	-	-	1,2	0,8

SUPERFICIE CONSTRUIDA 3

M Construí dos	Sector A	Sector E	Sector F	Sector D	Sector C	Sector B	Total
- 200m ²	58,9	28,0	26,4	42,7	51,0	50,7	46,1
200- 400 "	8,5	11,0	4,7	11,4	11,0	8,7	9,4
400- 600 "	5,9	7,6	16,6	12,1	4,8	7,1	8,6
600- 800 "	9,4	13,5	1,9	1,9	4,8	4,3	5,6
800-1000 "	6,8	4,2	6,8	8,5	3,4	9,1	7,1
1000-1500 "	4,2	11,8	21,5	8,2	9,6	7,5	9,7
1500-2000 "	3,4	10,1	4,7	2,6	12,1	7,1	7,0
2000-2500 "	1,7	5,9	0,9	1,2	6,2	2,7	3,5
+2500 "	0,3	3,3	3,8	0,6	0,2	2,0	2,3

Cuadro nº IV-3 Continuación

VALOR CATASTRAL

Millones pts.	Sector A	Sector E	Sector F	Sector D	Sector C	Sector B	Total
- 2,5	69,0	28,5	22,3	58,1	58,3	35,6	51,2
2,5- 5	6,5	15,9	15,5	17,4	8,7	12,1	12,5
5 - 7,5	8,1	11,7	10,6	8,3	4,6	8,1	9,1
7,5-10	2,4	10,8	10,6	8,3	6,7	9,3	7,9
10 -15	4,0	17,6	23,3	3,8	10,1	8,1	10,1
15 -20	0,8	11,7	9,7	2,5	8,0	4,6	5,5
20 -25	0,9	4,2	4,8	1,2	2,0	2,1	2,4
+25	-	2,4	2,9	-	1,3	-	1,1

VALOR CATASTRAL - ANEXOS

Períodos años	Sector A	Sector E	Sector F	Sector D	Sector C	Sector B	Total
antes 1.960	10,2	17,2	9,0	19,3	18,3	4,3	13,4
1.960-1.964	38,6	8,6	6,0	20,6	19,8	25,2	23,2
1.965-1.968	18,6	8,6	28,0	26,6	21,3	30,4	24,7
1.969-1.972	18,7	38,7	14,0	10,6	3,6	14,1	16,3
1.973-1.975	18,4	14,6	26,0	4,4	19,8	13,4	14,8
1.976-1.979	4,3	4,3	12,0	4,0	5,1	6,8	7,1
+1.980	6,0	8,1	4,0	14,0	1,1	3,4	1,1

Quadro nº IV-2) Continuação

ALURA DE LA DISTRIBUCION 2

Nº Plantas	Sector A	Sector B	Sector C	Sector D	Sector E	Sector F	Total
B	40,0	10,9	15,3	39,4	34,2	37,8	32,5
B - 1	22,6	9,8	15,3	17,7	23,1	16,9	17,9
B - 2	11,3	4,3	3,2	3,9	9,0	8,1	7,1
B - 3	18,2	28,5	21,9	28,9	10,4	25,4	22,6
B - 4	7,8	32,9	43,6	9,8	23,1	9,8	17,7
B - 5	-	13,1	-	-	-	1,7	1,9

Quadro nº14-24 Datos Catastro de Urbana. Nuevas Areas Resi-
denciales. Alcobendas

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS

<u>Tamaño de las Parcelas</u>	<u>%</u>	<u>Tamaño Parcelas</u>	<u>%</u>
- 200 m ²	1,4	800 - 1.000	9,4
200 - 400 "	47,1	1.000 - 1.200	4,7
400 - 600 "	4,3	1.200 - 1.500	12,6
600 - 800 "	18,8	+ 1.500	5,7

SUPERFICIE CONSTRUIDA

<u>I. Construidos</u>	<u>%</u>	<u>I. Construidos</u>	<u>%</u>
- 500 m ²	14,3	1500 - 2000	47,2
500 - 800 "	1,1	2000 - 2500	27,8
800 - 1000 "	1,3	+ 2500	1,8
1000 - 1500 "	9,9		

VALOR CATASTRAL

<u>Millones pts.</u>	<u>%</u>	<u>Millones pts.</u>	<u>%</u>
- 7,5	13,7	20 - 25	27,4
7,5 - 10	0,8	25 - 30	25,1
10 - 15	6,8	30 - 40	13,4
15 - 20	10,2	+ 40	3,7

EDAD DE LA EDIFICACION

<u>Periodos. Años</u>	<u>%</u>	<u>Periodos. Años.</u>	<u>%</u>
1.965 - 1.968	4,3	1.976 - 1.979	42,6
1.969 - 1.972	7,3	+ 1.980	6,1
1.973 - 1.975	33,3		

ALTURA DE LA EDIFICACION

<u>Nº Plantas</u>	<u>%</u>	<u>Nº Plantas</u>	<u>%</u>
B - 1	15,0	B - 4	68,1
B - 3	10,5	B - 5	5,6

Cuadro N° 5-Datos Catastro de Urbana. Nuevas Areas Residencia-
les San Sebastián de los Reyes.

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS

<u>Tamaño de las Parcelas</u>	<u>%</u>	<u>Tamaño Parcelas</u>	<u>%</u>
- 200 m ²	20,0	600 - 1.000 m ²	10,3
200 - 400 "	52,0	1.000 - 1.200 "	6,9
400 - 600 "	4,6	+ 1.200 "	5,8

SUPERFICIE CONSTRUIDA

<u>M Construidos</u>	<u>%</u>	<u>M Construidos</u>	<u>%</u>
- 200 m ²	2,3	1.000 - 1.500 m ²	8,3
200 - 800 "	6,2	1.500 - 2.000 "	49,0
800 - 1000 "	16,6	2.000 - 5.000 "	5,5
		+ 5.000 "	9,5

VALOR CATASTRAL

<u>Millones pts.</u>	<u>%</u>	<u>Millones pts</u>	<u>%</u>
- 2,5	3,5	15 - 20	34,1
2,5- 7,5	15,2	20 - 25	7,0
7,5-40	10,5	25 - 30	5,8
10 -15	9,4	30 - 50	3,3
		+ 50	10,1

EDAD DE LA EDIFICACION

<u>Periodos. Años</u>	<u>%</u>	<u>Periodos Años</u>	<u>%</u>
1.969 - 1.972	16,4	1.976 - 1.979	53
1.973 - 1.975	30,5		

ALTURA DE LA EDIFICACION

<u>N° Plantas</u>	<u>%</u>
B	8
B + 4	92

Urbanización Rosa Luxemburgo. 795 Chalets.

Parcela. 150m M Construidos. 135m Año. 1.980-81. Altura. B+1

Cuadro n°N4 Datos del Catastro de Urbana. Moraleja Centro

<u>Superficie de las Parcelas</u>		<u>Superficie Construida</u>	
- 5.000m ² .	2,5%	- 200 m ² .	6,7%
5.000 - 10.000m ² .	10,0%	200 - 400 m ² .	5,8%
10.000 - 12.000m ² .	56,1%	400 - 600 m ² .	12,6%
12.000 - 15.000m ² .	13,0%	600 - 800 m ² .	17,6%
15.000 - 20.000m ² .	4,1%	800 - 1000 m ² .	17,6%
20.000 - 30.000m ² .	5,0%	1000 - 1500 m ² .	23,0%
30.000 - 40.000m ² .	4,1%	1500 - 2000 m ² .	7,5%
40.000 - 50.000m ² .	3,3%	2000 - 2500 m ² .	4,2%
+ 50.000m ² .	1,6%	2500 - 3000 m ² .	2,5%
		+ 3000 m ² .	4,1%
<u>Valoración Catastral</u>		<u>Edad de la Edificación</u>	
- 10 millones pts.	4,6%	antes 1.960.	12,0%
10 - 15 millones pts.	5,3%	1.960 - 1.964.	9,4%
15 - 20 millones pts.	7,0%	1.965 - 1.968.	13,0%
20 - 25 millones pts.	13,0%	1.969 - 1.972.	22,0%
25 - 30 millones pts.	12,0%	1.973 - 1.975.	13,0%
30 - 40 millones pts.	21,0%	1.976 - 1.979.	24,0%
40 - 50 millones pts.	13,0%	+ 1.980.	7,0%
50 - 60 millones pts.	6,0%		
60 - 80 millones pts.	3,0%		
80 - 100 millones pts.	4,6%		
+ 100 millones pts.	2,3%		
<u>Altura de los edificios</u>			
B.....	28,0%		
B + 1	65,0%		
B + 2	6,5%		

Cuadro nº IV-7 Datos del Catastro de Urbana, Moraleja Sur.

Superficie de las parcelas

2.000 - 2.500 m. ²	2%
2.500 - 3.000 m. ²	81%
3.000 - 3.500 m. ²	7%
3.500 - 4.000 m. ²	2%
4.000 - 6.000 m. ²	5%
+ 6.000 m. ²	2%

Superficie Construida

200 - 400 m. ²	15,6%
400 - 600 m. ²	40,0%
600 - 800 m. ²	26,0%
800 - 1000 m. ²	11,3%
1000 - 1500 m. ²	5,0%
+ 1500 m. ²	1,2%

Valoración Catastral

- 5 millones pts.	0,7%
5 - 10 millones pts.	5,0%
10 - 15 millones pts.	10,0%
15 - 20 millones pts.	25,0%
20 - 25 millones pts.	28,3%
25 - 30 millones pts.	18,4%
30 - 40 millones pts.	8,6%
+ 40 millones pts.	4,0%

Edad de los Edificios

1.960-1.964...	0,4%
1.965-1.968...	1,2%
1.969-1.972...	5,0%
1.973-1.975...	22,0%
1.976-1.979...	40,0%
+ 1.980...	31,0%

Altura de los Edificios

B.....	21%
B + 1.....	74%
B + 2.....	5%

Quadro nº 14 Datos del Catastro de Urbana, Moraleja Este

Superficie de las parcelas

4 - 400 m. ²	2,8%
400 - 600 m. ²	21,2%
600 - 800 m. ²	14,8%
800 - 1000 m. ²	7,1%
1000 - 1500 m. ²	0,9%
1500 - 2000 m. ²	24,4%
2000 - 2500 m. ²	3,5%
2500 - 3000 m. ²	19,3%
+ 3000 m. ²	6,3%

Edad de la Edificación

1.955 - 1.972.	0,3.
1.973 - 1.975.	3,8.
1.976 - 1.979.	26,0.
+ 1.980.	67,0.

Altura de los Edificios

B.....	12%
B + 1.....	63%
B + 2.....	25%

Superficie Construida

- 200 m. ²	5,4%
200 - 400 m. ²	36,4%
400 - 600 m. ²	44,5%
600 - 800 m. ²	9,0%
800 - 1000 m. ²	1,6%
1000 - 1500 m. ²	1,6%
+ 1500 m. ²	1,2%

Valoración Catastral

5 - 7,5 millones pts.	7%
7,5 - 10 "	" . 15%
10 - 15 "	" . 26%
15 - 20 "	" . 35%
20 - 25 "	" . 10%
25 - 30 "	" . 2%
+ 30 "	" . 2%

Cuadro n.º 11 Datos del Catastro de Urbana, Vivienda Unifamiliar

Soto de la Moraleja

Superficie de las parcelas

- 500m ²	37%
500 - 1000m ²	8%
1000 - 2000m ²	-
2000 - 3000m ²	39%
3000 - 4000m ²	8%
4000 - 10000m ²	1%
10000 - 15000m ²	5%
- 15000m ²	2%

Superficie Construida

- 200m ²	3,1%
200 - 400m ²	40,0%
400 - 600m ²	15,0%
600 - 800m ²	23,0%
800 - 1000m ²	9,3%
1000 - 1500m ²	3,1%
1500 - 2000m ²	4,6%

Valoración Catastral

5 - 7,5 millones.	25%
7,5 - 10 "	3%
10 - 15 "	21%
15 - 20 "	12%
20 - 25 "	11%
25 - 30 "	9%
30 - 40 "	9%
40 - 50 "	5%
+ 50 "	5%

Edad de los Edificios

antes 1.960.	1%
1.960 - 1.964.	3%
1.965 - 1.969.	3%
1.969 - 1.972.	25%
1.973 - 1.975.	16%
1.976 - 1.979.	20%
+ 1.980.	31%

Altura de los Edificios

B.....	8%
B + 1.....	63%
B + 2.....	29%

Quadro nº IV-33 Datos del Catastro de Urbana, Vivienda Colectiva

Soto de la Moraleja

Superficie de las parcelas

± 1000m. ²	17,0%
1000 - 2000m. ²	11,0%
2000 - 3000m. ²	27,0%
3000 - 4000m. ²	3,0%
4000 - 5000m. ²	4,8%
5000 - 6000m. ²	13,4%
6000 - 8000m. ²	2,4%
8000 - 10000m. ²	4,2%
10000 - 15000m. ²	10,0%
+ 15000m. ²	6,0%

Superficie Construida

- 1000m. ²	3,7%
1000 - 1500m. ²	13,5%
1500 - 2000m. ²	16,0%
2000 - 2500m. ²	11,1%
2500 - 3000m. ²	10,0%
3000 - 4000m. ²	11,1%
4000 - 5000m. ²	18,5%
5000 - 7500m. ²	11,1%
+ 7500m. ²	5,0%

Valoración Catastral

± 10millones.	2,5%
10 - 20 "	1,2%
20 - 30 "	2,5%
30 - 40 "	12,5%
40 - 50 "	3,7%
50 - 60 "	24,0%
60 - 80 "	4,0%
80 - 100 "	21,0%
100 - 150 "	17,5%
150 - 200 "	2,5%
+ 200 "	12,5%

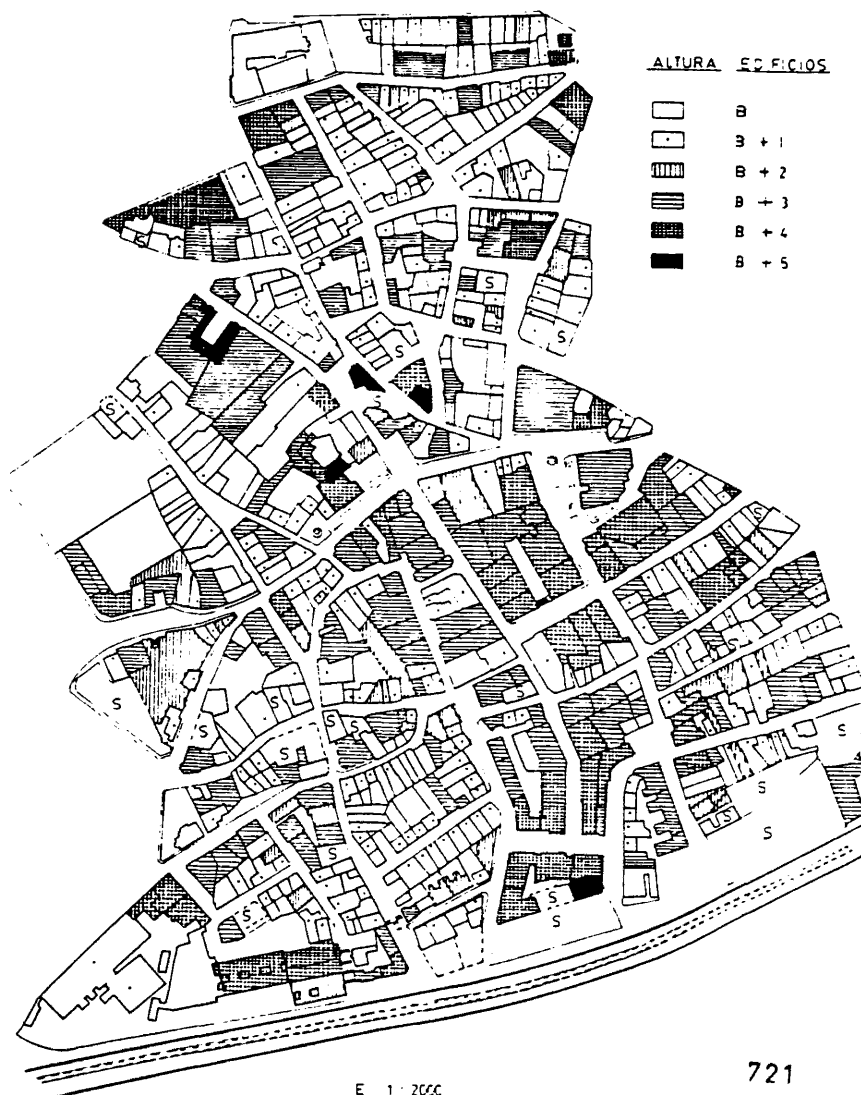
Edad de los Edificios

1.965 - 1.968.	2%
1.969 - 1.972.	2%
1.973 - 1.975.	21%
1.976 - 1.979.	52%
+ 1.980.	23%

Altura Edificación

B + 1.....	17%
B + 2.....	13%
B + 3.....	12%
B + 4.....	57%

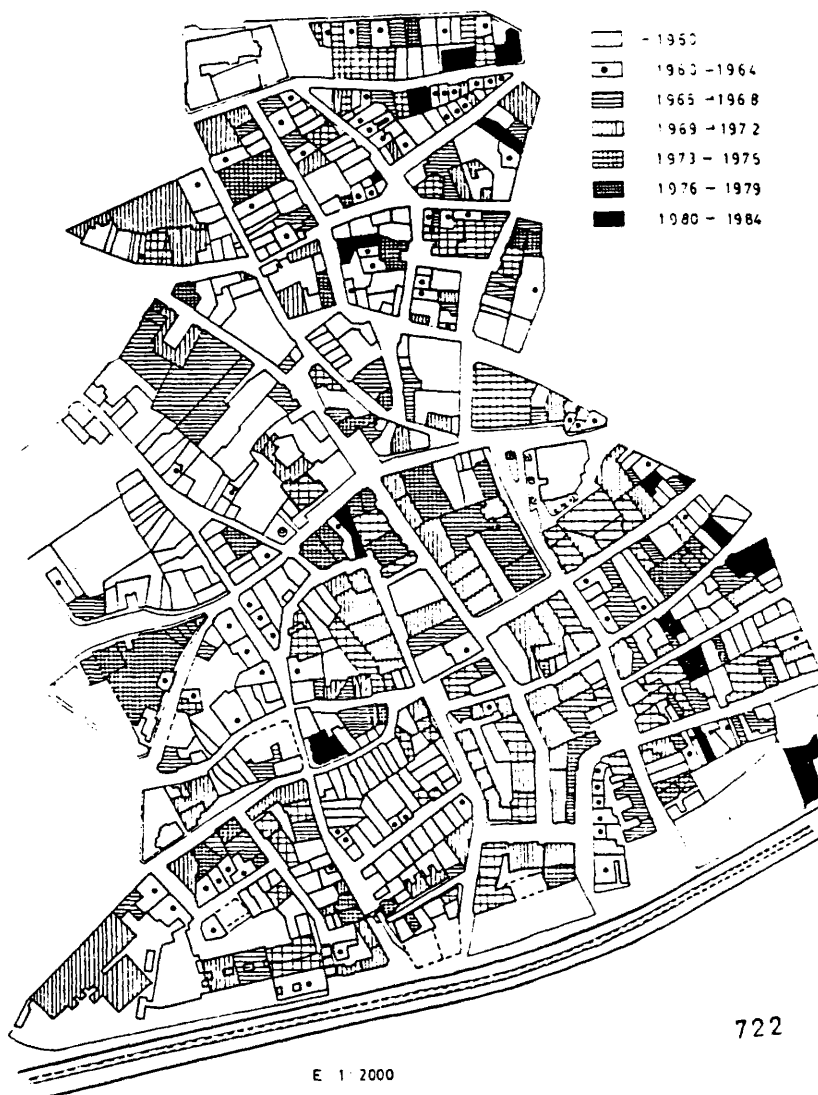
CASCO ANTIGUO DE A. COBENHAS

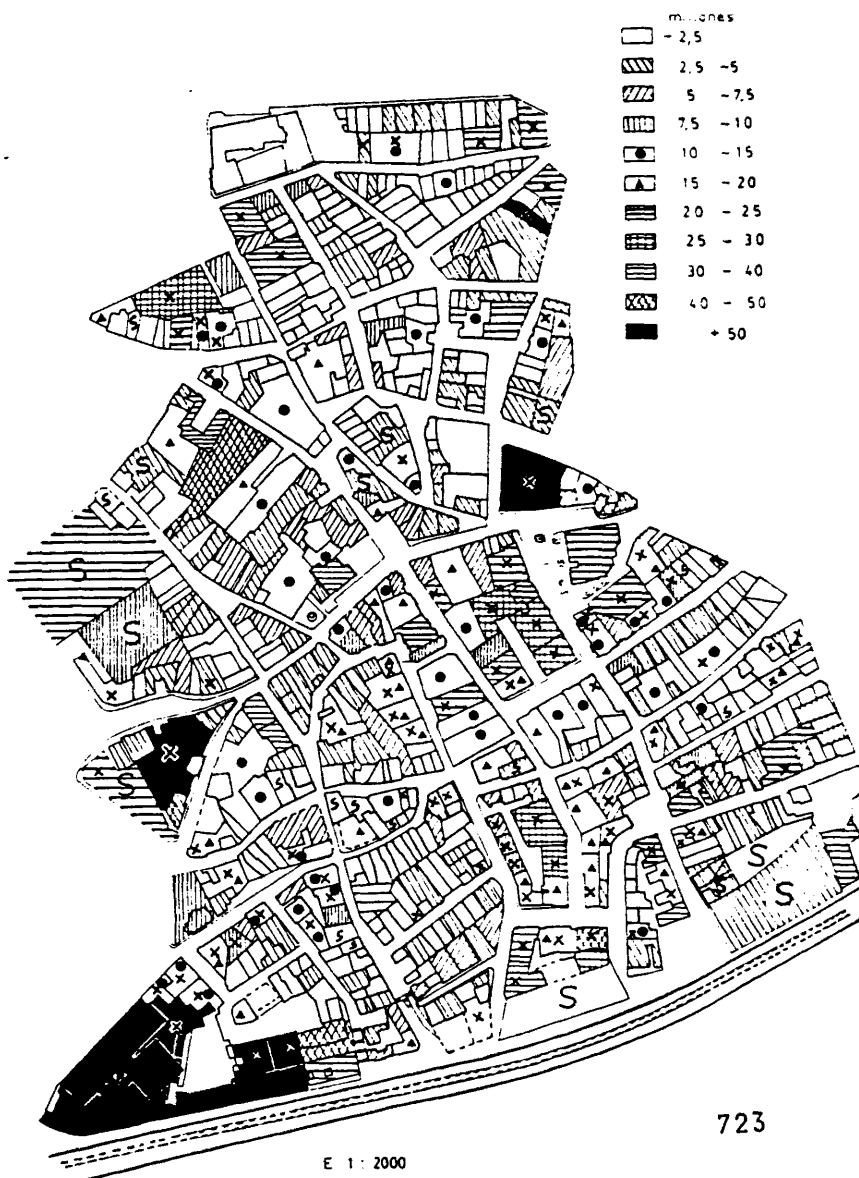


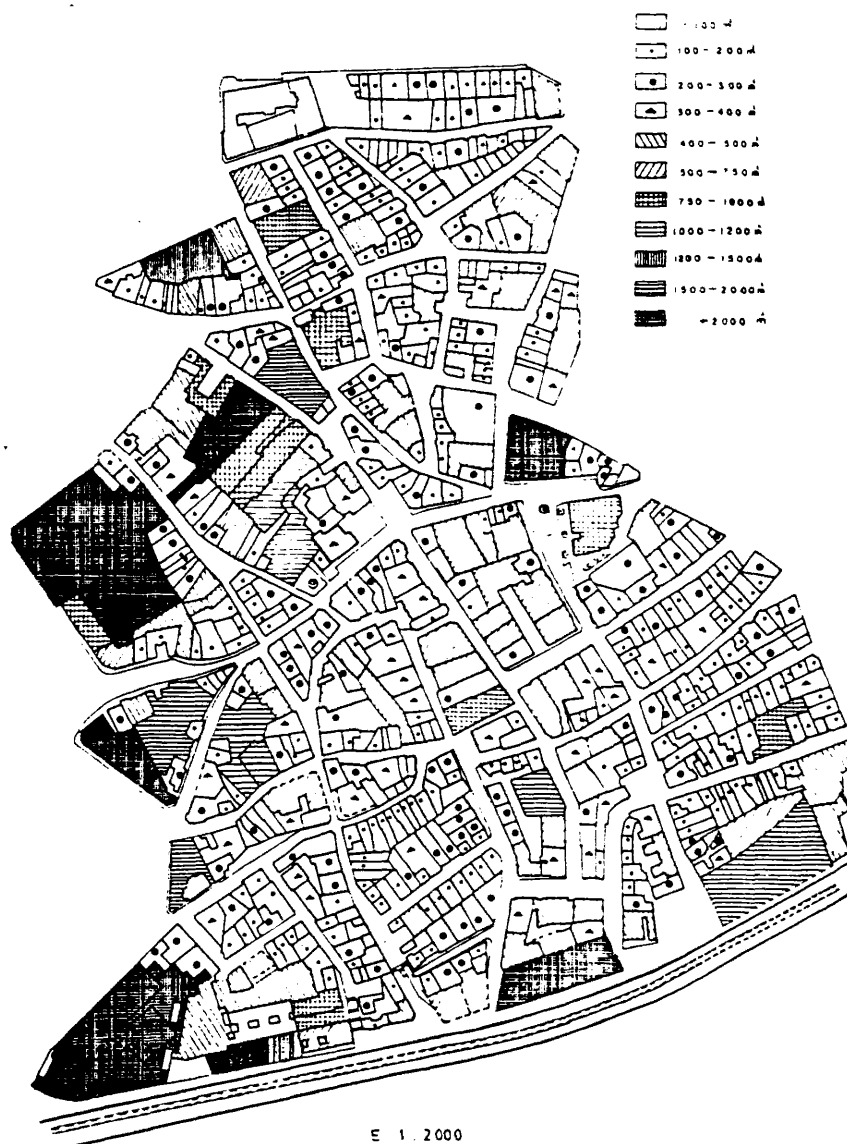
Mapa nº 1

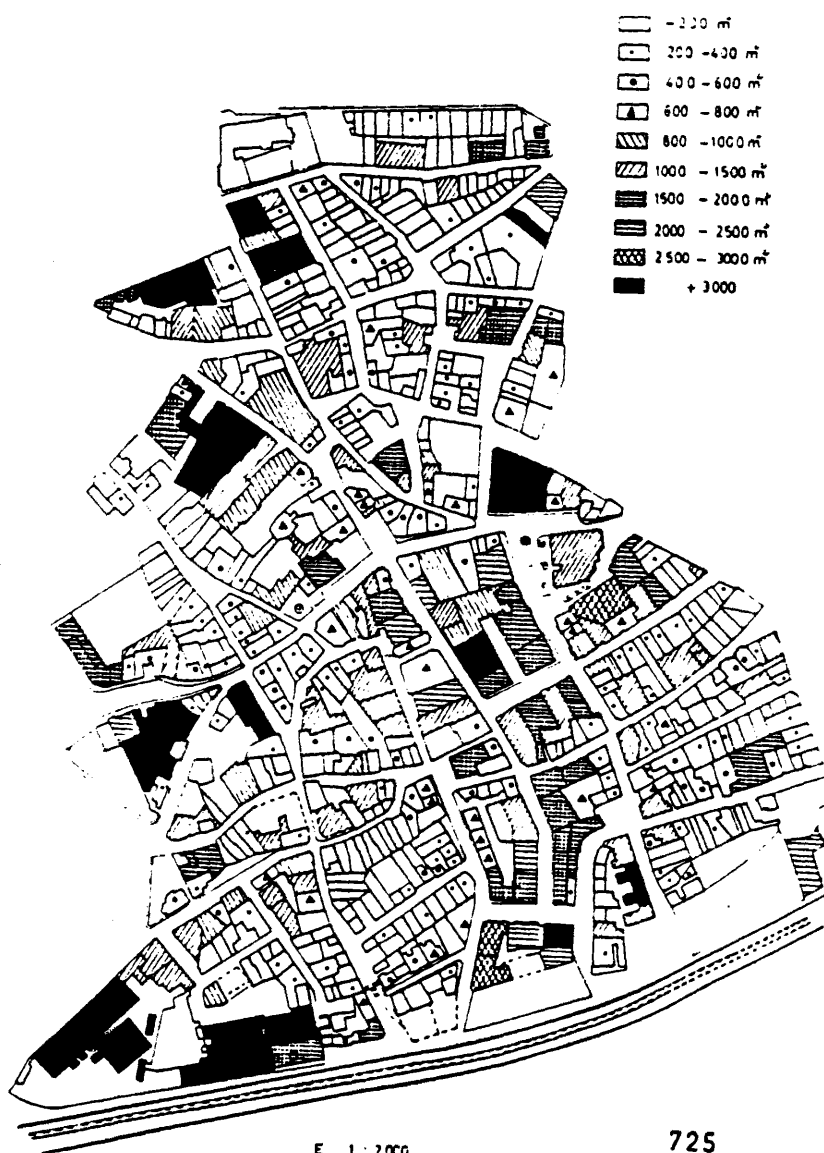
CASCO ANTIGUO DE ALCORCENDAS

LEGENDA EDIFICACION

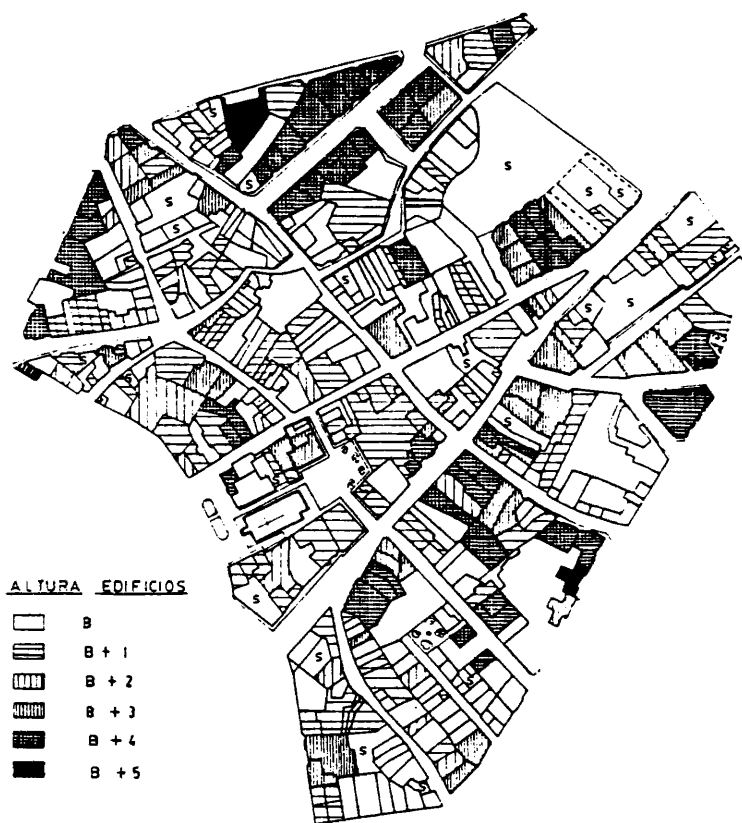




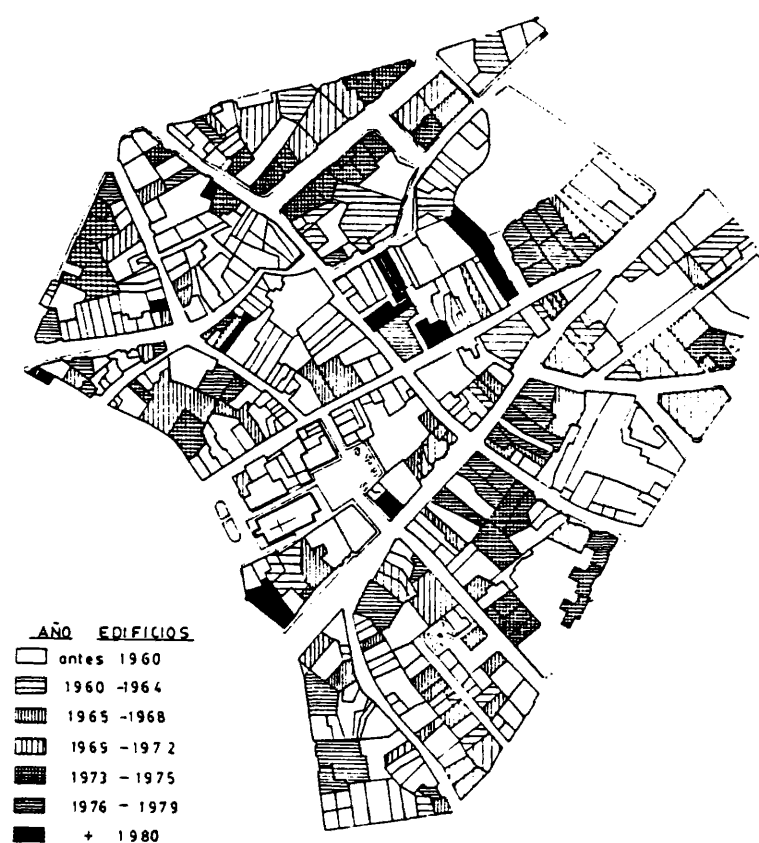




CASCO ANTIGUO S. SEBASTIAN DE LOS REYES

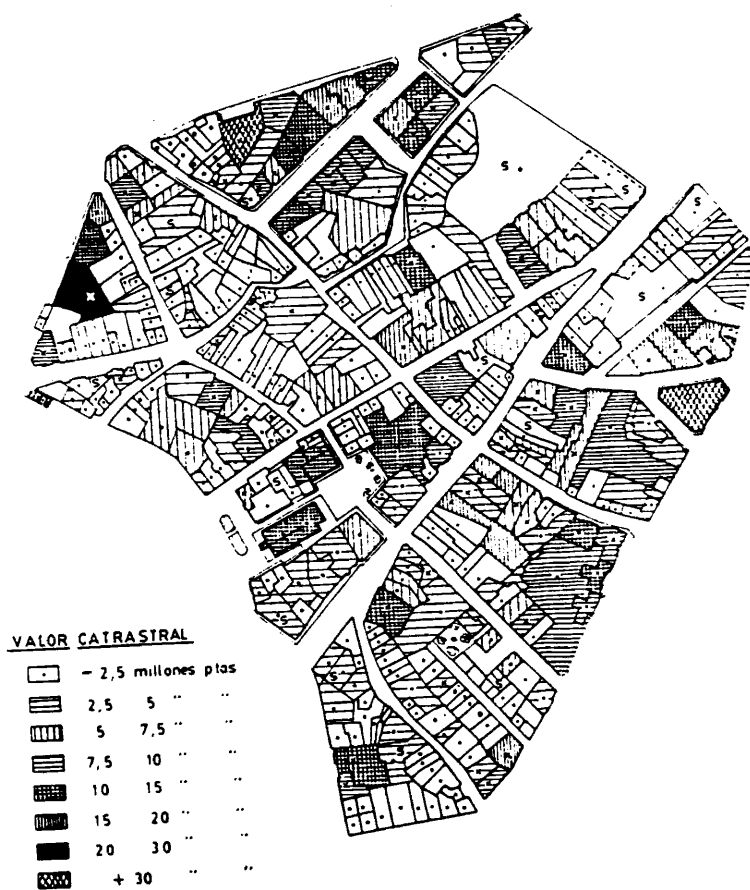


CASCO ANTIGUO S. SEBASTIAN DE LOS REYES

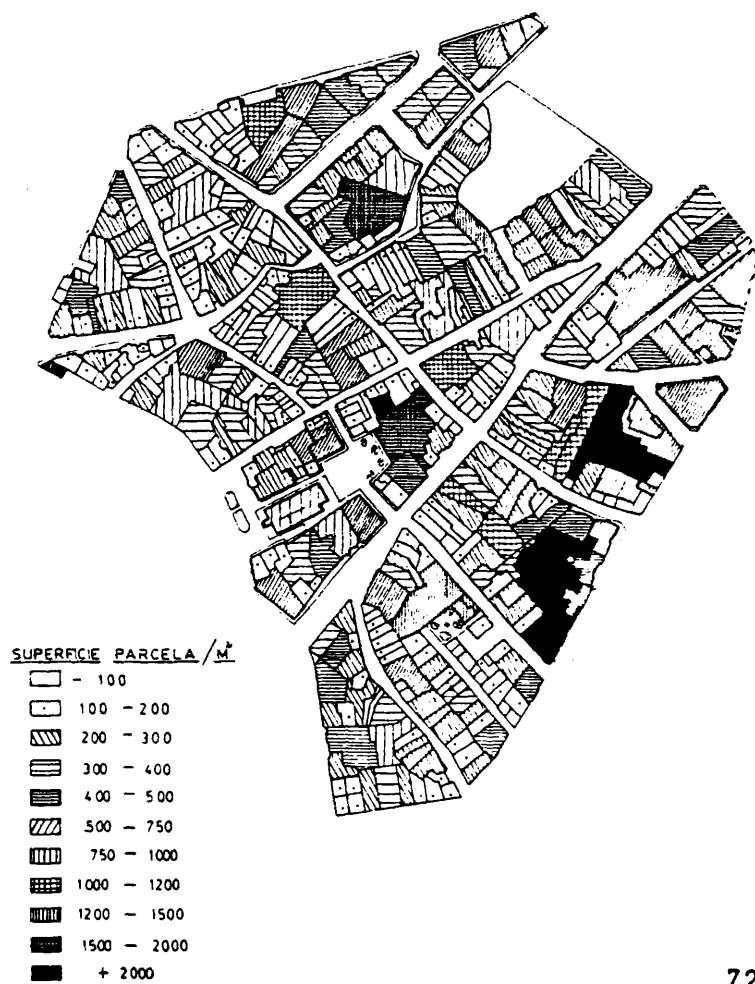


mapa n°

CASCO ANTIGUO S. SEBASTIAN DE LOS REYES

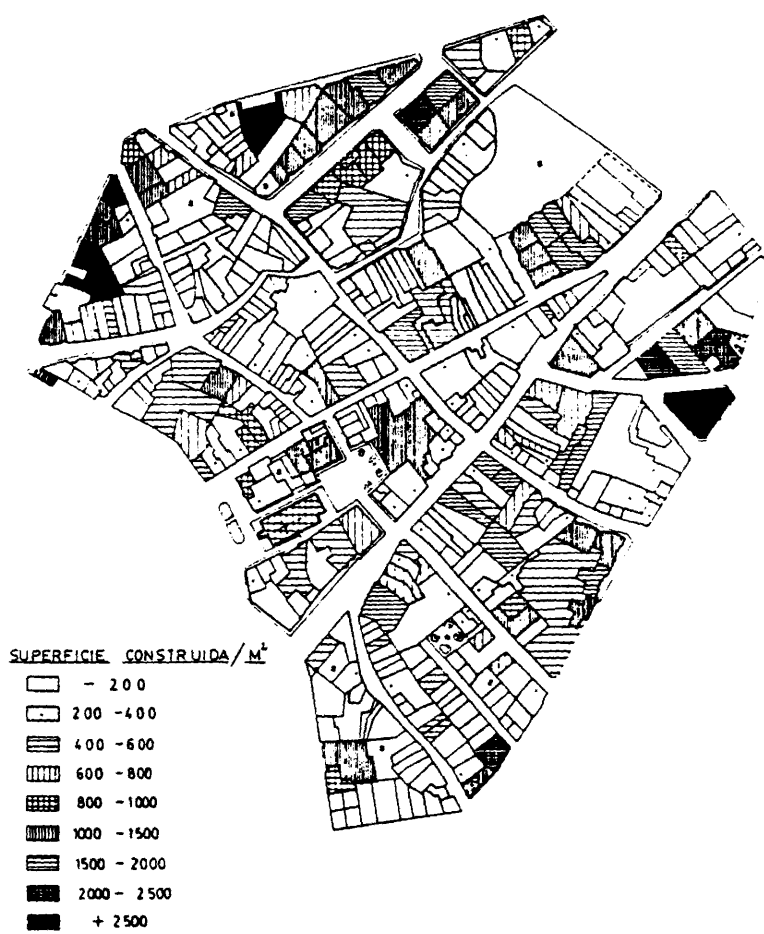


CASCO ANTIGUO S. SEBASTIAN DE LOS REYES

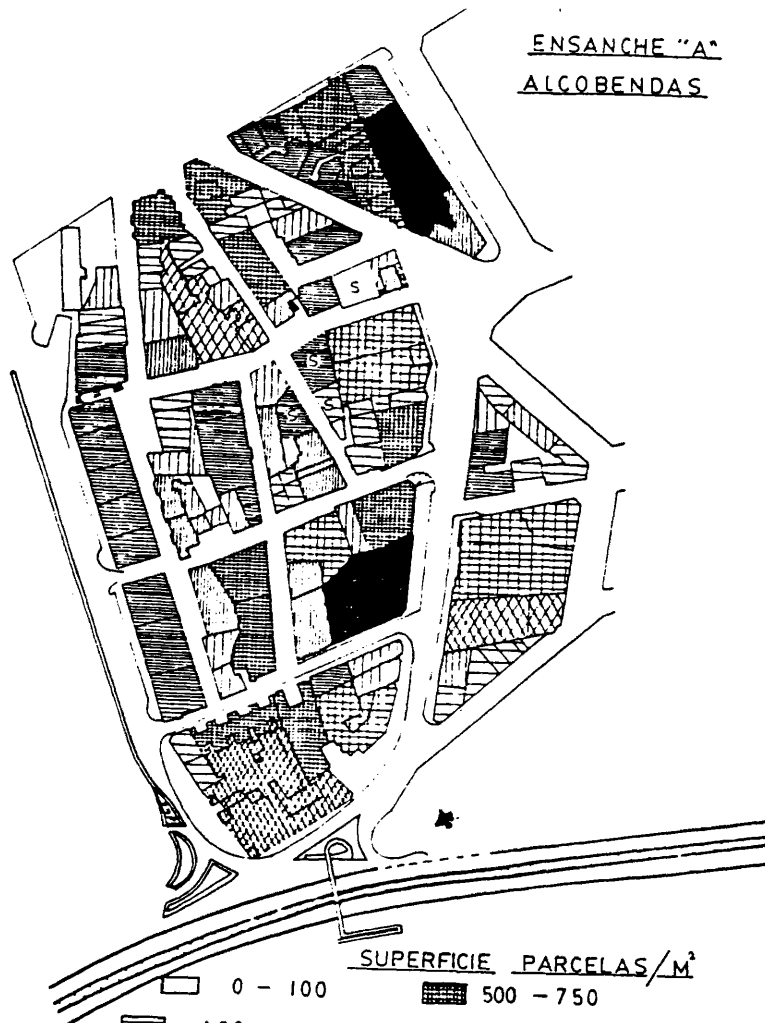












E 1 2000

BOULEVARD ANTIQUO S. SEBASTIAN DE LOS REYES



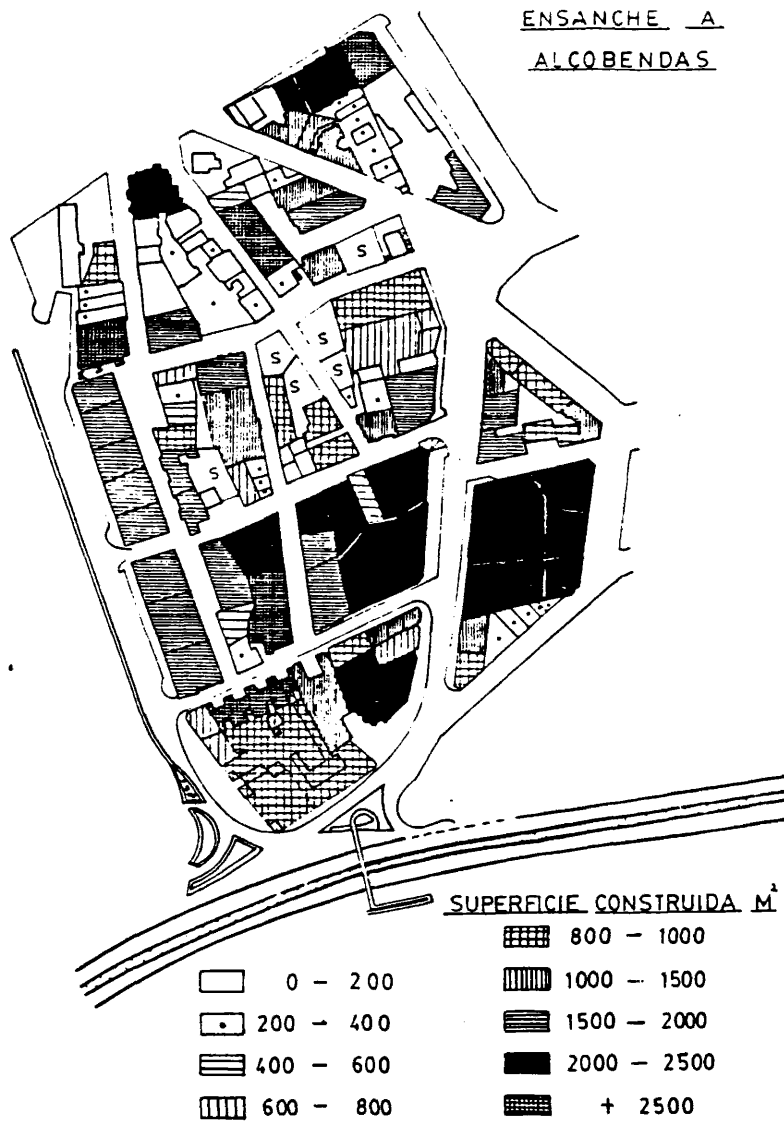
ENSANCHE "A"
ALCOBENDAS



<u>SUPERFICIE PARCELAS/M²</u>	
 0 - 100	 500 - 750
 100 - 200	 750 - 1000
 200 - 300	 1000 - 1200
 300 - 400	 1200 - 1500
 400 - 500	 + 1500

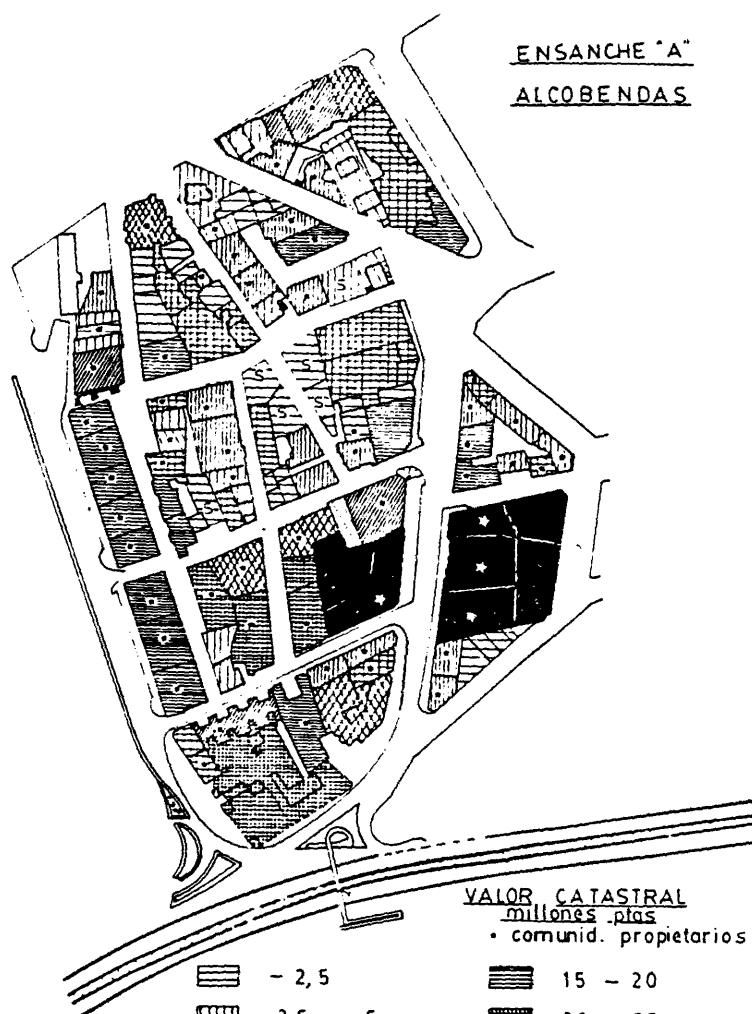
E 1: 2000

ENSANCHE A
ALCOBENDAS



E 1: 2000

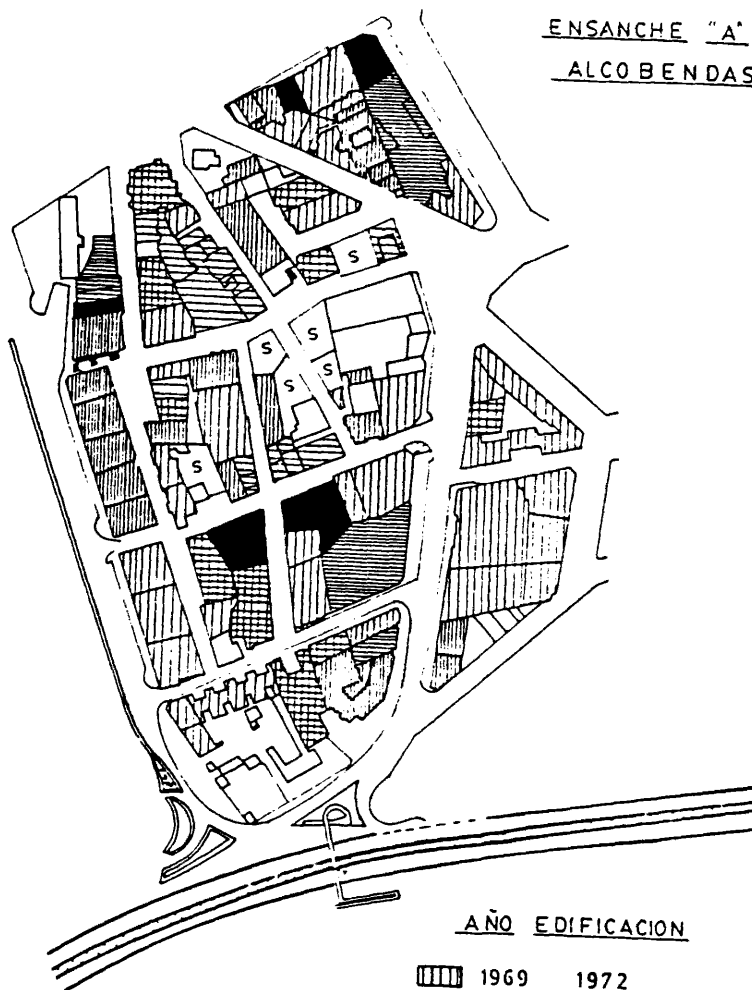
ENSANCHE "A"
ALCOBENDAS



E 1: 2000

733

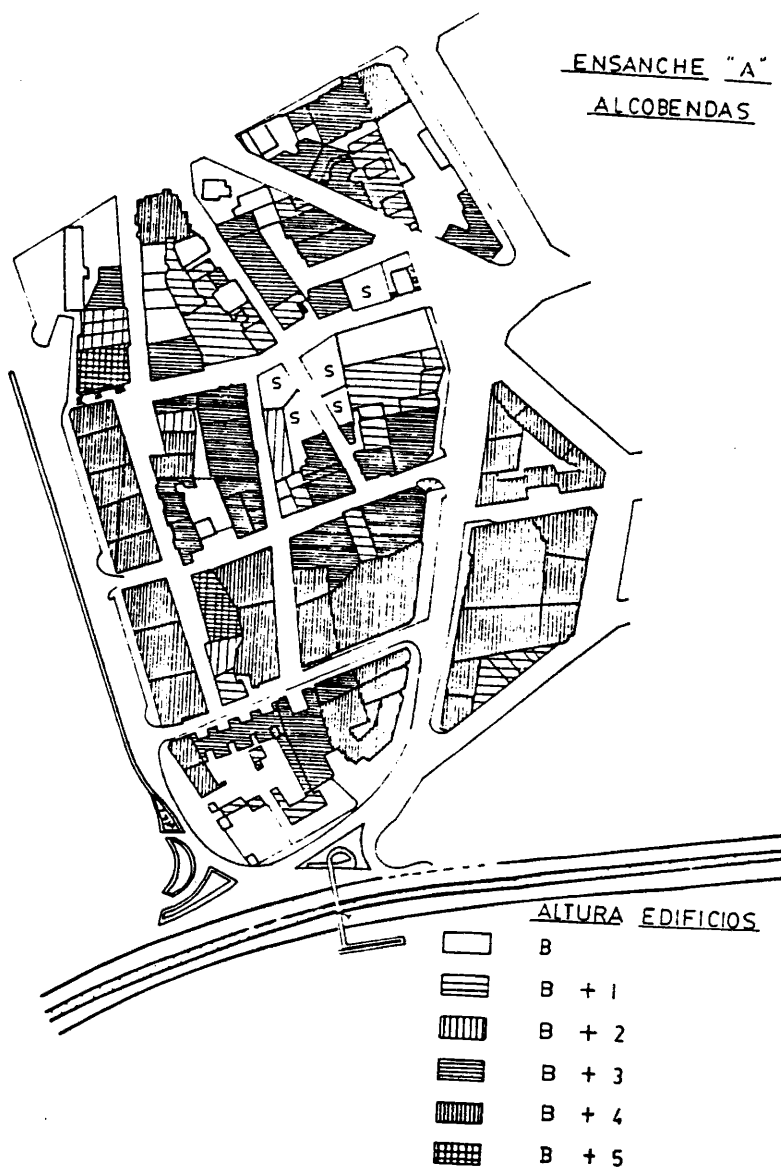
ENSANCHE "A"
ALCOBENDAS



AÑO EDIFICACION

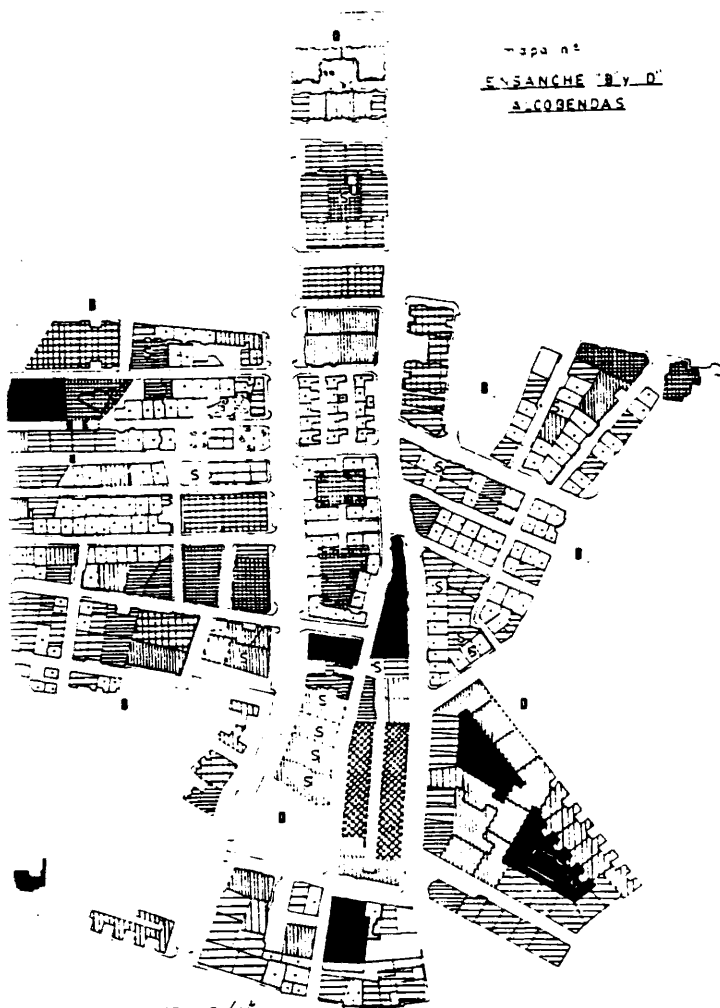
□	antes de 1960	▨	1969	1972
▤	1960	▩	1973	1975
▥	1964	▧	1976	1979
▦	1965	■	+ 1980	
	1968			

E 1: 2000



E 13-2000

Mapa nº
ENSANCHE "B.V.D."
A COBENDAS

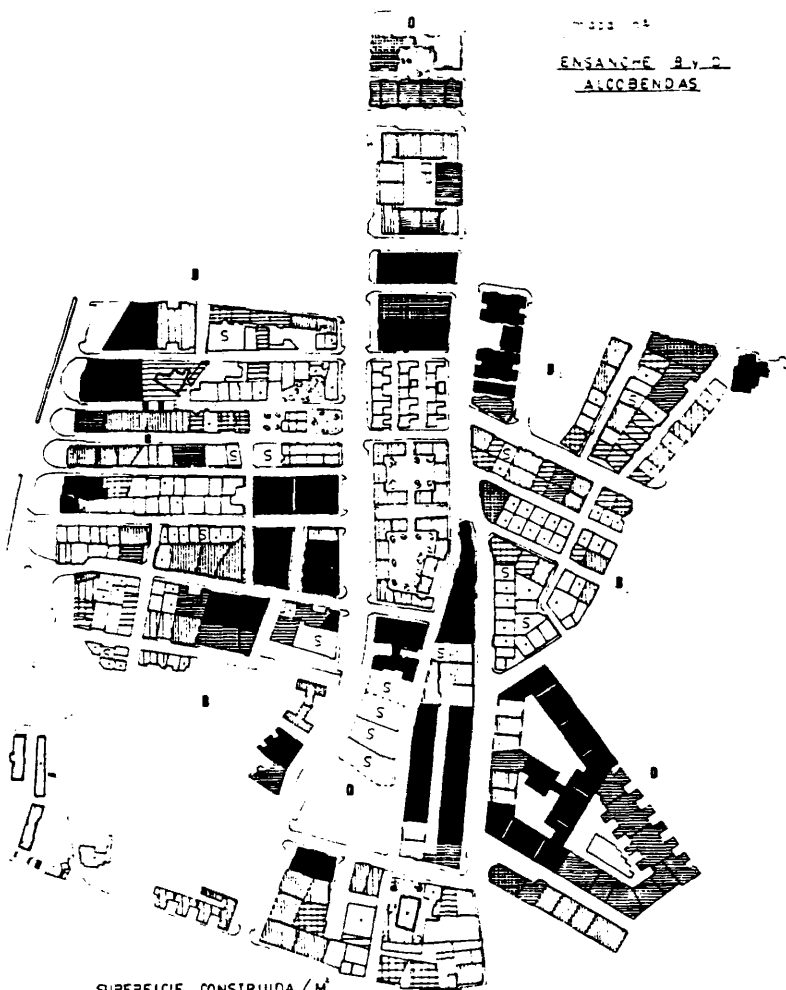


SUPERFICIE PARCELAS / M ²			
0	100	500	750
100	200	750	1000
200	300	1000	1200
300	400	1200	1500
400	500	1500	+ 1500

736

E 1 2000

737-13
ENSANCHE 9 y 2
ALCORNENDAS



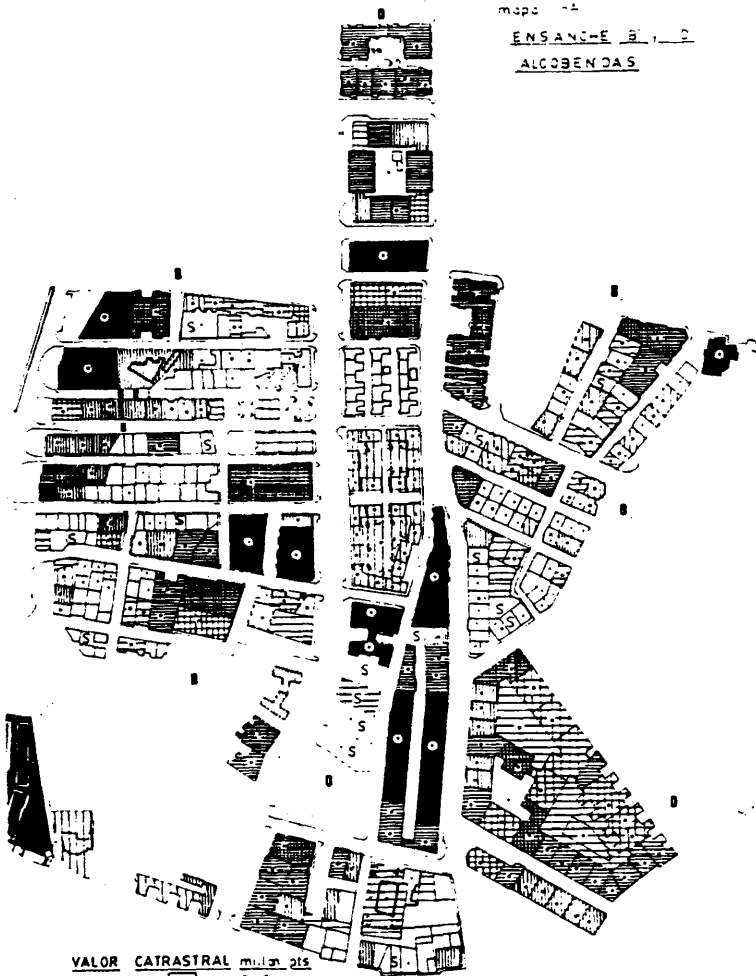
SUPERFICIE CONSTRUIDA / M²

0 - 200	1000 - 1500
200 - 400	1500 - 2000
400 - 600	2000 - 2500
600 - 800	+ 2500
800 - 1000	

737

E 1 2000

mapa -1
ENSANCHE B. 1, 2
ALCOBENDAS

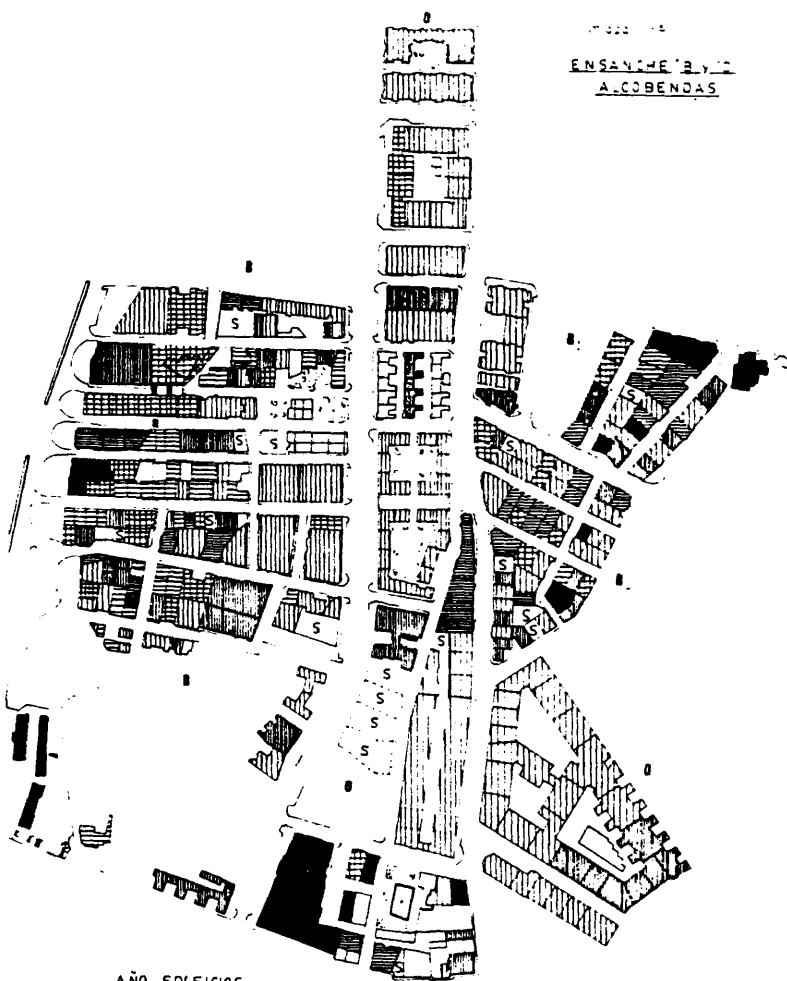


VALOR	CATRASTRAL	milan. pts
		- 2.5
	2.5	5
	5	7.5
	7.5	10
	10	15
	15	20
	20	25
	25	30
	30	+ 30
	comunidad propietarios	

738

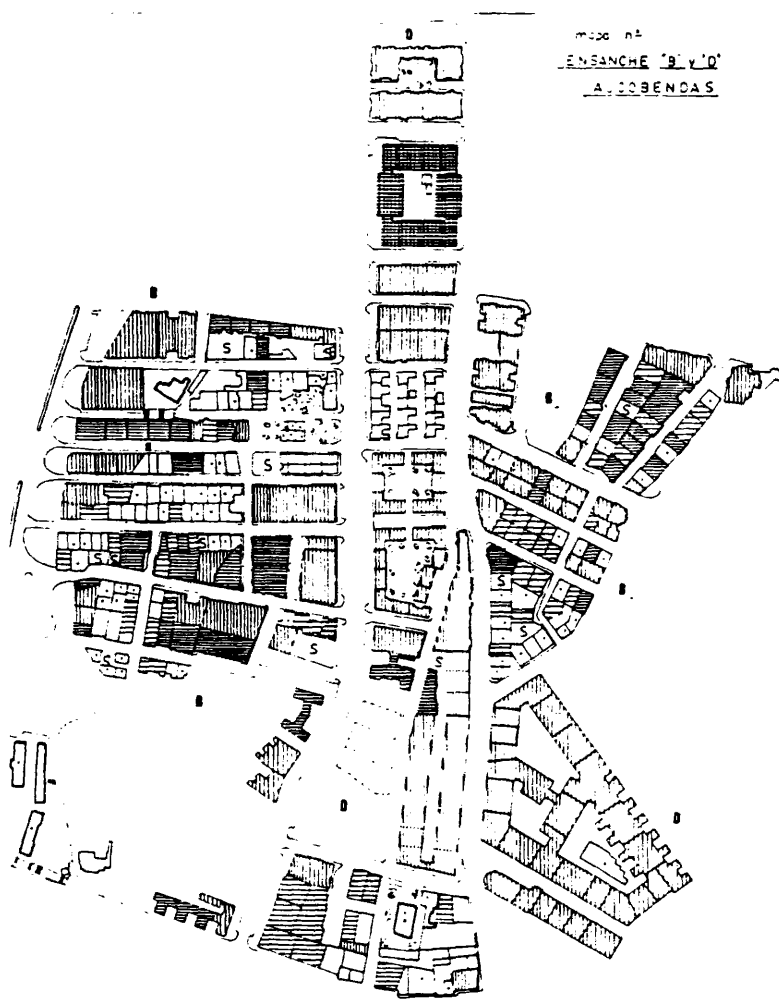
E 1/2000

ENSANCHE B.V.M.
ALCOBENDAS



AÑO EDIFICIOS

□	antes de 1960	▨	1973 1975
▤	1960 1964	▧	1976 1979
▥	1965 1968	■	+ 1980
▦	1969 1972		



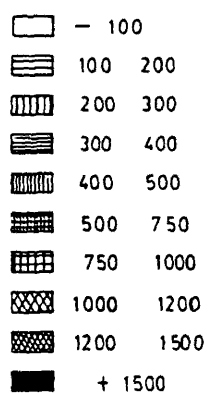
PROYECTO DE
ENSANCHO 'B' Y 'D'
A. LOBENDAS

ALTURA	EDIFICIOS		
	B		B + 3
	B + 1		B + 4
	B + 2		B + 5

740

E 1 2000

SUPERFICIE DE PARCELA/M²



mapa n°

ENSANCHE "C"

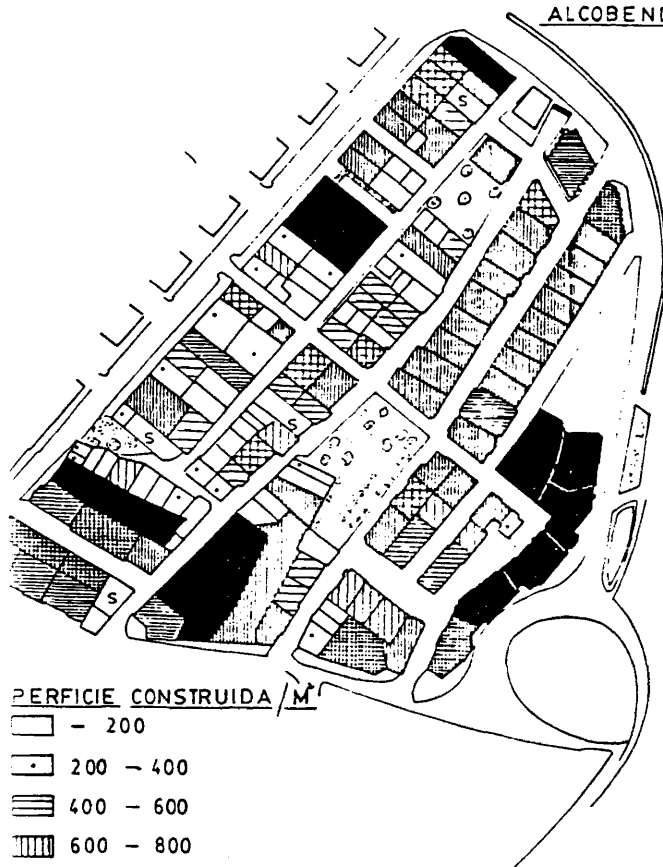
ALCOBENDAS



741

E 1:2000

mapa n^o
ENSANCHE "C"
ALCOBENDAS



PERFICIE CONSTRUIDA / M²

- - 200
- ▤ 200 - 400
- ▥ 400 - 600
- ▧ 600 - 800
- ▨ 800 - 1000
- ▩ 1000 - 1500
- 1500 - 2000
- ▬ 2000 - 2500
- + 2500

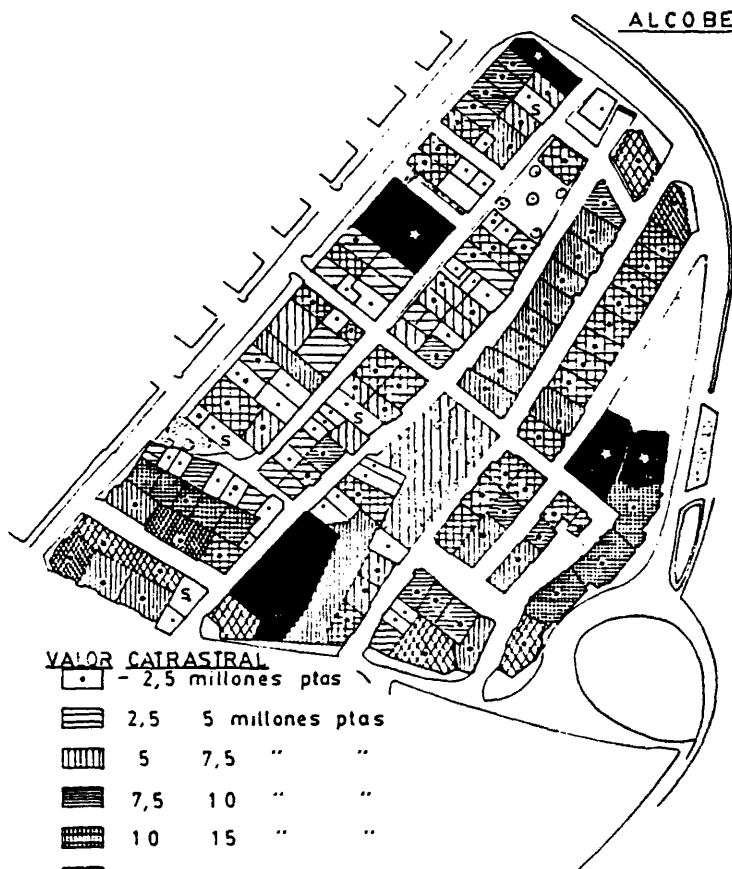
742

E 1:2000

mapa n.º

ENSANCHE "C"

ALCOBENDAS










VALOR CATRASTRAL

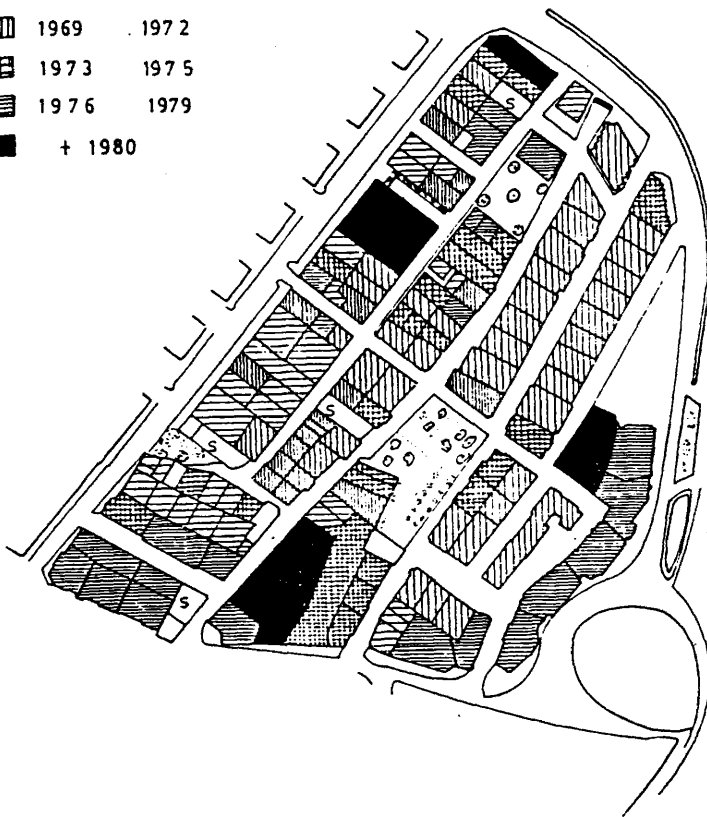
•	-	2,5 millones ptas	
[horizontal lines]	2,5	5 millones ptas	
[vertical lines]	5	7,5	" "
[diagonal lines /]	7,5	10	" "
[diagonal lines \]	10	15	" "
[cross-hatch]	15	20	" "
[dotted]	20	25	" "
[stippled]	25	30	" "
[solid black]	30	40	" "
[solid black]	+ 40	"	"

• comunidad de propietarios

E 1:2000

<u>AÑO DE EDIFICACION</u>	
	antes de 1960
	1960 1964
	1965 1968
	1969 1972
	1973 1975
	1976 1979
	+ 1980

mapa n° .
ENSANCHE "C"
ALCOBENDAS



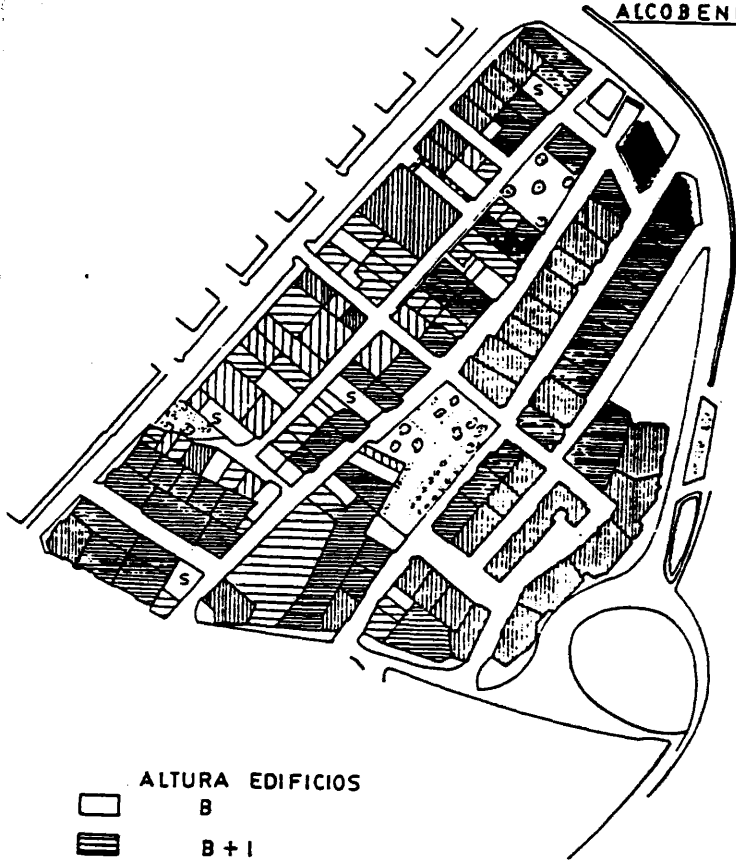
744

E 1: 2000







mapa n° 1

ENSANCHE "C"

ALCOBENDAS



ALTURA EDIFICIOS

	B
	B + 1
	B + 2
	B + 3
	B + 4
	B + 5

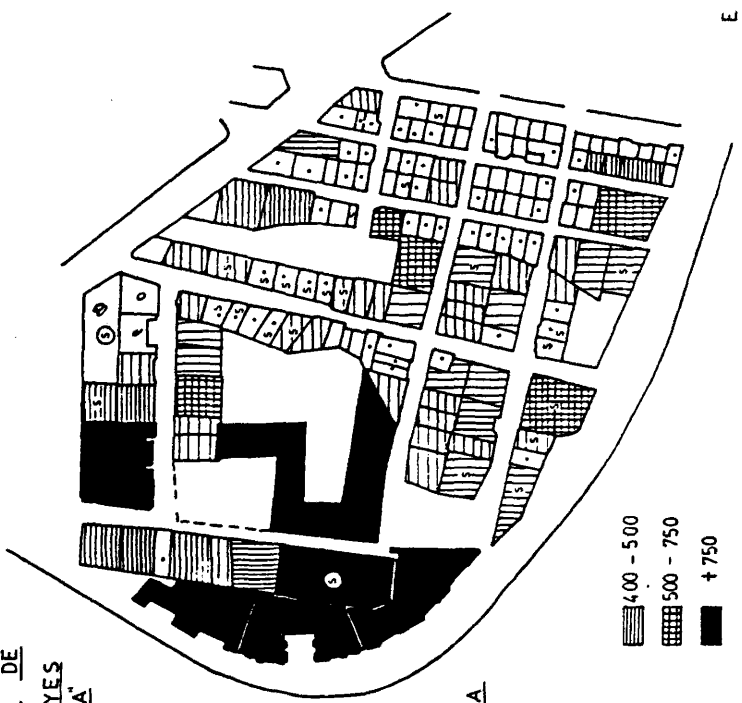
745

E 1:2000

mopa n°

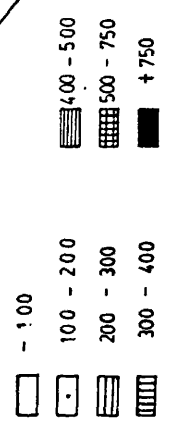
S. SEBASTIAN DE
LOS REYES
ENSANCHE "A"

746



SUPERFICIE PARCELA

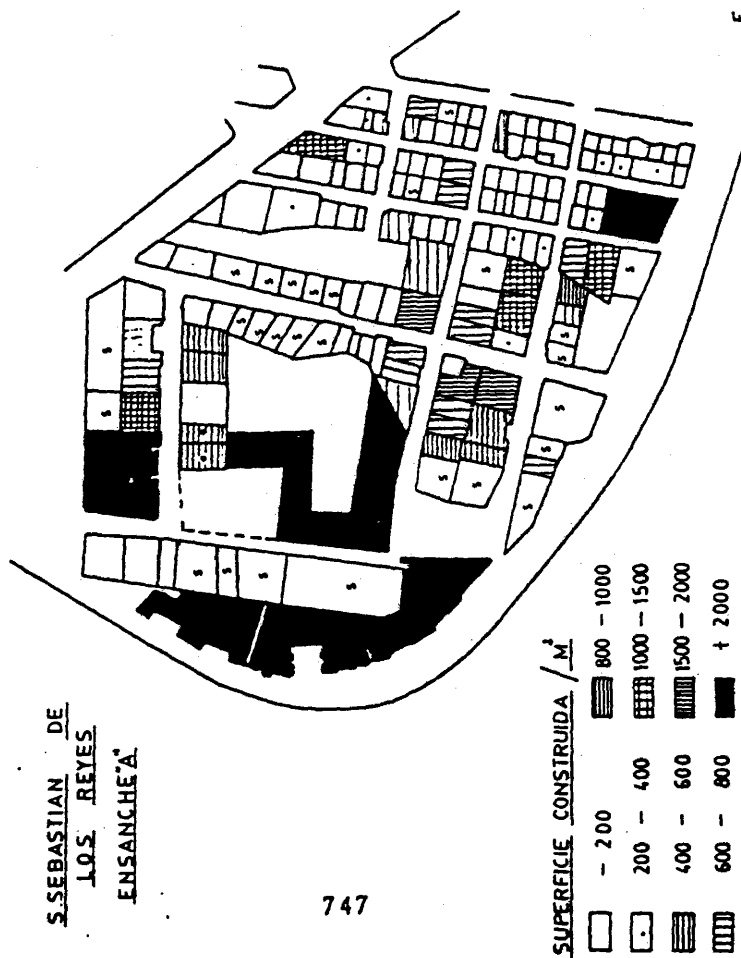
M²



E 1:2000

**S. SEBASTIAN DE
LOS REYES
ENSANCHE "A"**

747



SUPERFICIE CONSTRUIDA / M²

	- 200		800 - 1000
	200 - 400		1000 - 1500
	400 - 600		1500 - 2000
	600 - 800		+ 2000

E 1 : 2000

ENSANCHE "A"

748

VALOR CATRAL

millones pias

-2,5

2,5 - 5

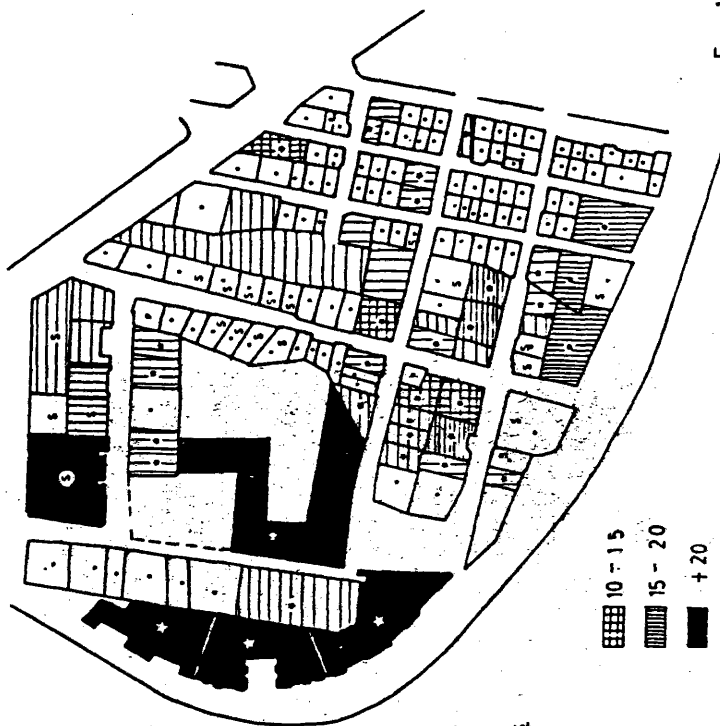
5 - 7,5

7,5 - 10

10 - 15

15 - 20

+ 20










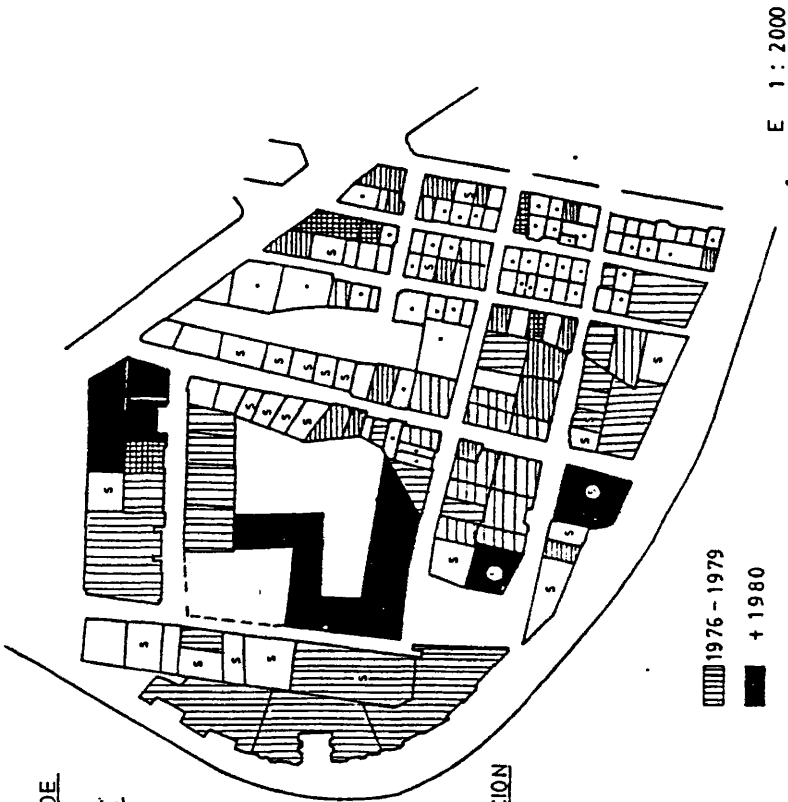
E 1:2000

S. SEBASTIAN DE
LOS REYES
ENSANCHE "A"

749

AÑO EDIFICACION

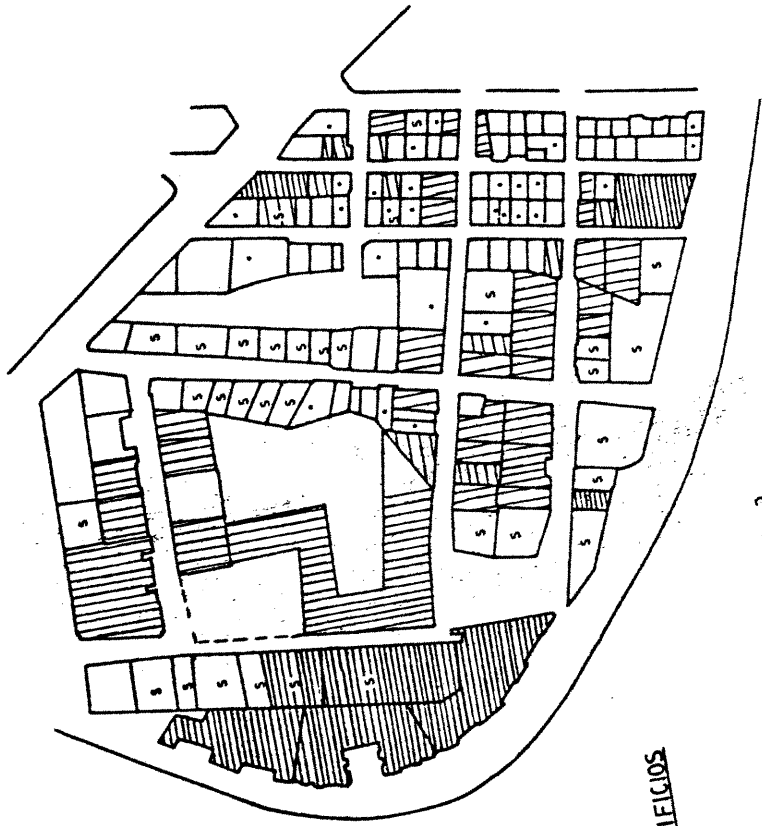
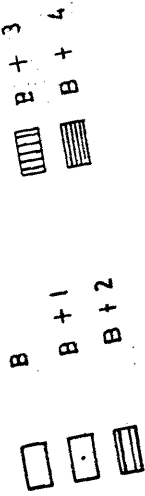
- | | | | |
|---|-------------|---|-------------|
|  | antes 1960 |  | 1976 - 1979 |
|  | 1960 - 1964 |  | + 1980 |
|  | 1965 - 1968 | | |
|  | 1969 - 1972 | | |
|  | 1973 - 1975 | | |



ENSANCHE "A"

750

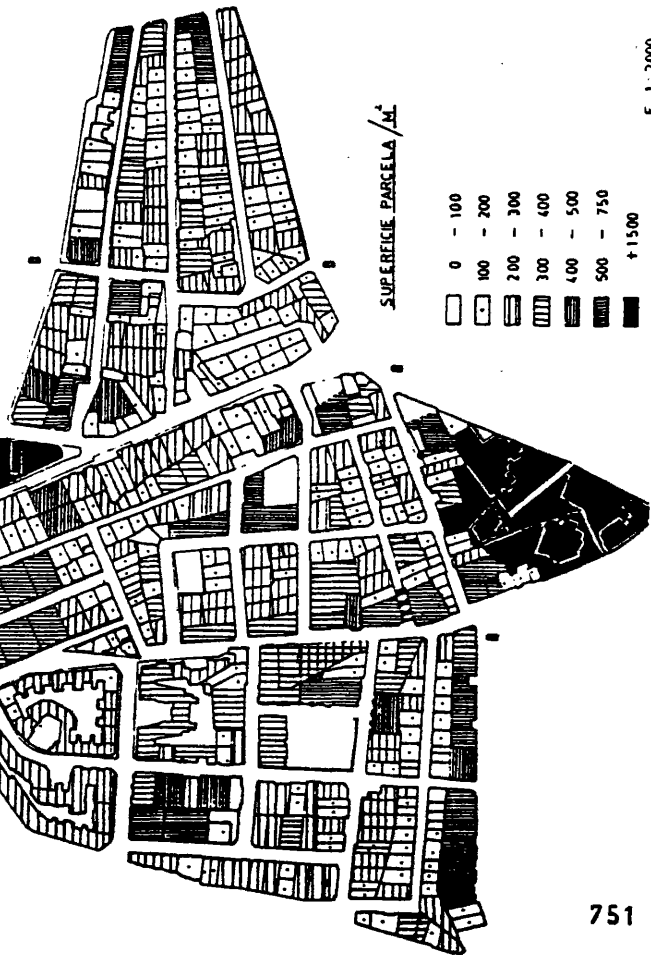
ALTURA EDIFICIOS



E 1:2000

mapa n.º 1.1.

S. SEBASTIAN DE LOS REYES
ENSANCHE "B" D



SUPERFICIE PARCELA / M²

- 0 - 100
- 100 - 200
- 200 - 300
- 300 - 400
- 400 - 500
- 500 - 750
- > 1500

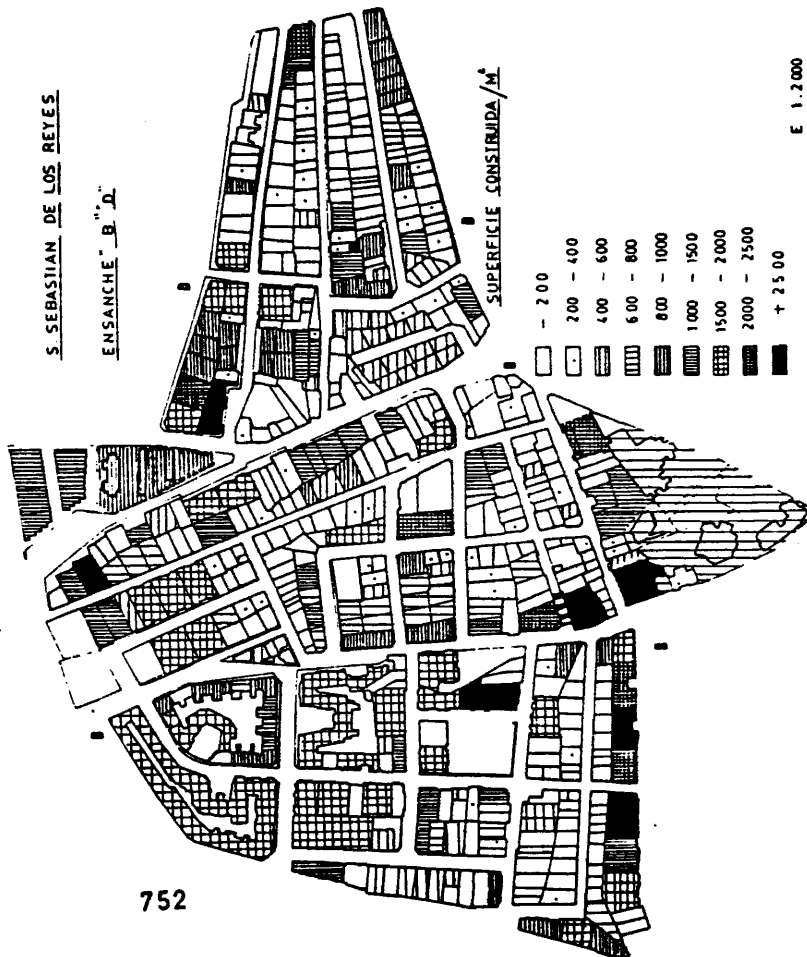
E 1 : 7000

mapa n.º

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

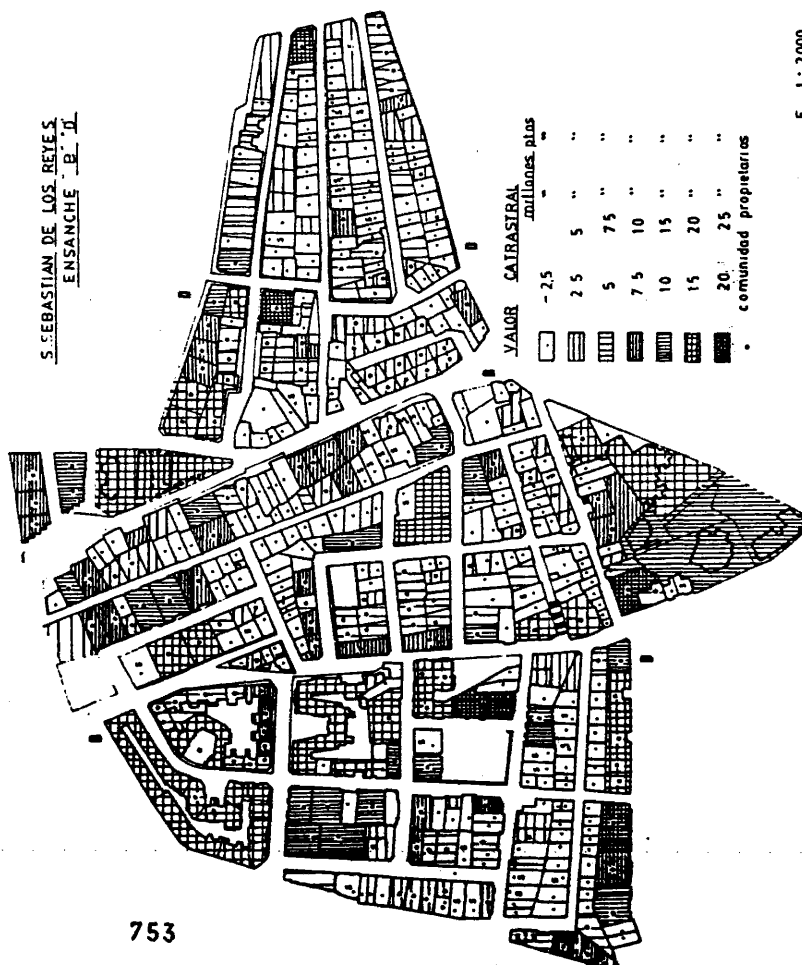
ENSANCHE "B" "D."

752

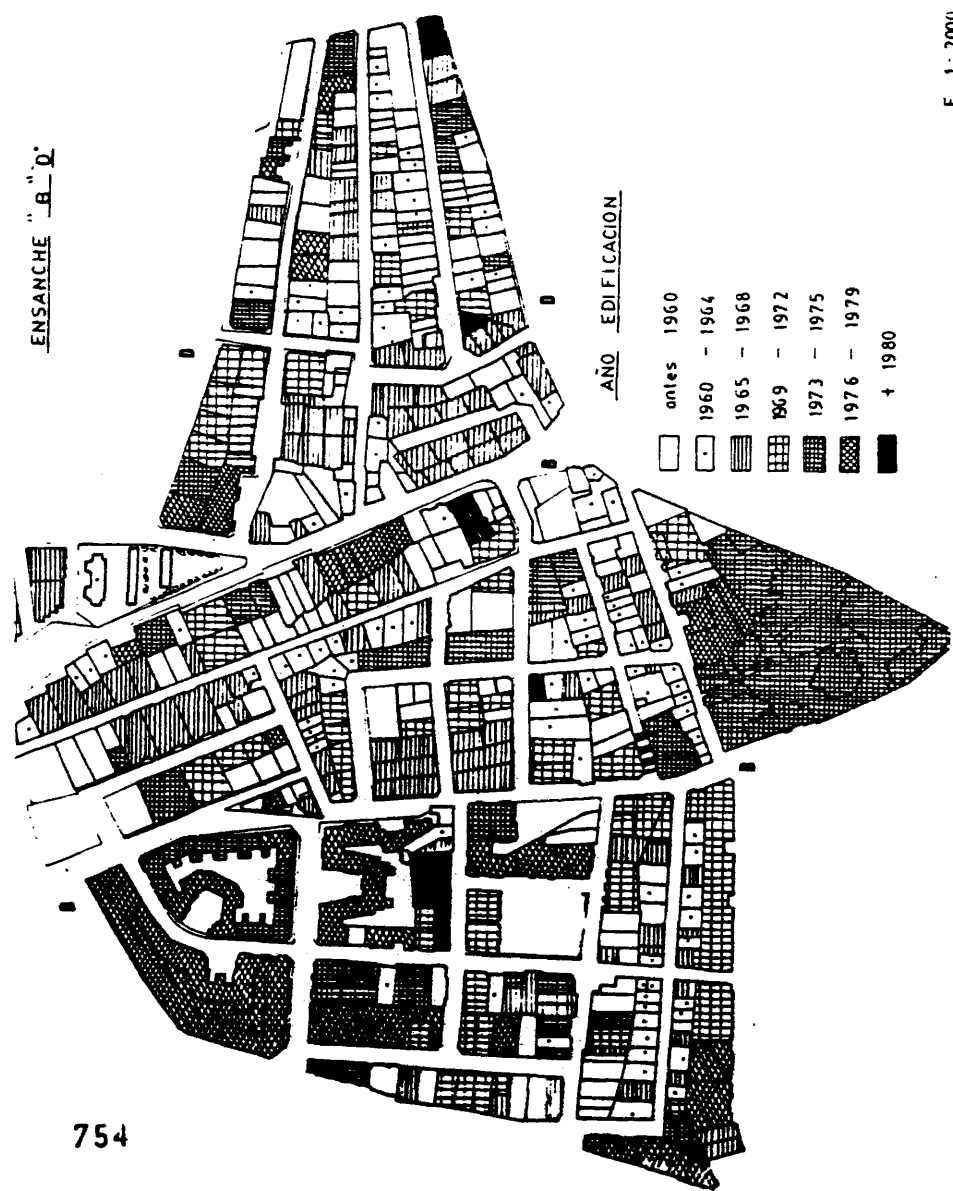


E 1:2.000

S. SEBASTIAN DE LOS REYES
ENSANCHE B. D.



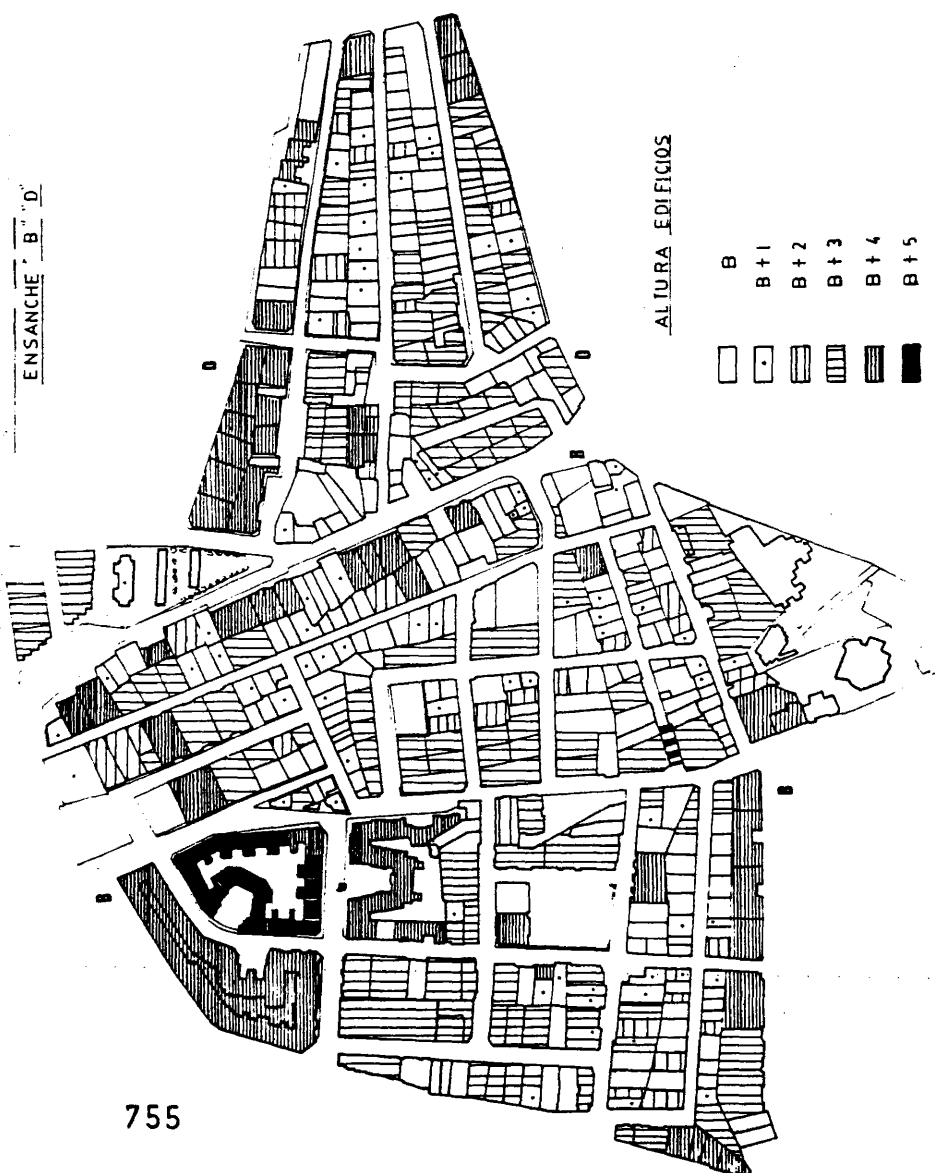
ENSANCHE "B" "D"



AÑO EDIFICACION

- antes 1960
- 1960 - 1964
- 1965 - 1968
- 1969 - 1972
- 1973 - 1975
- 1976 - 1979
- + 1980

E 1: 2000












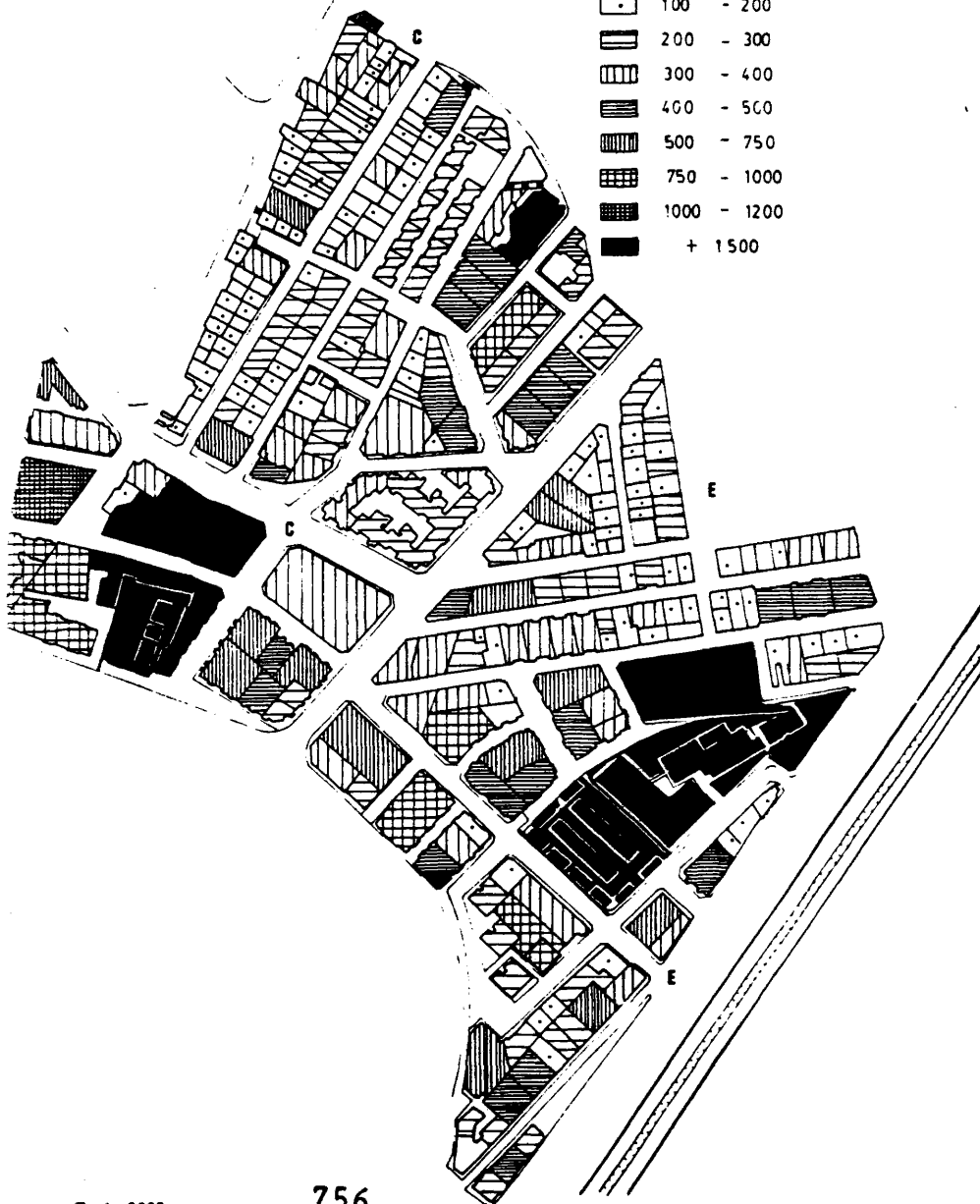
Mapa n°

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

ENSANCHE "C" "E"

SUPERFICIE PARCELA/M²

	0 - 100
	100 - 200
	200 - 300
	300 - 400
	400 - 500
	500 - 750
	750 - 1000
	1000 - 1200
	+ 1500












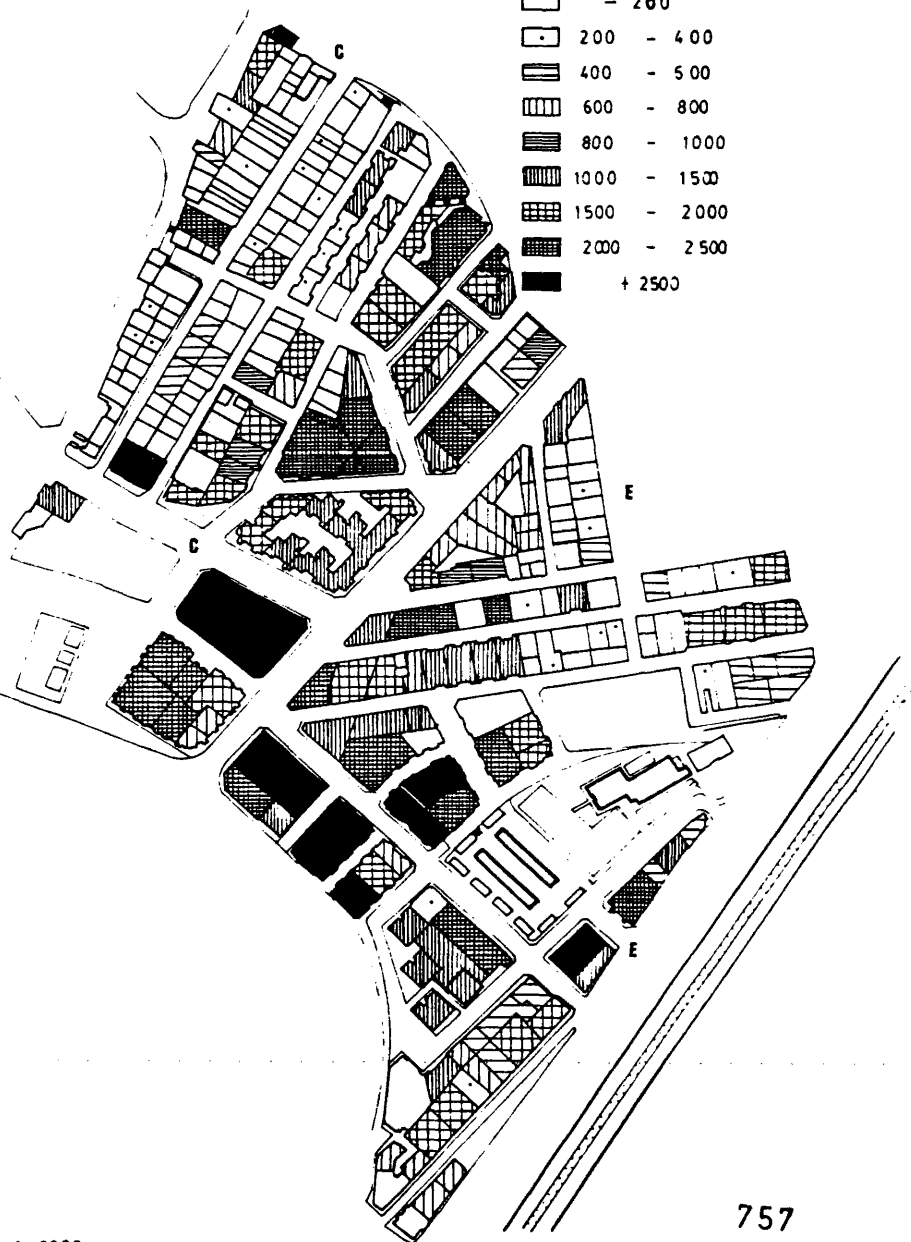
Mapa n.º 1

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

ENSANCHE "C" "E"

SUPERFICIE CONSTRUIDA / M²

	- 200
	200 - 400
	400 - 500
	600 - 800
	800 - 1000
	1000 - 1500
	1500 - 2000
	2000 - 2500
	+ 2500



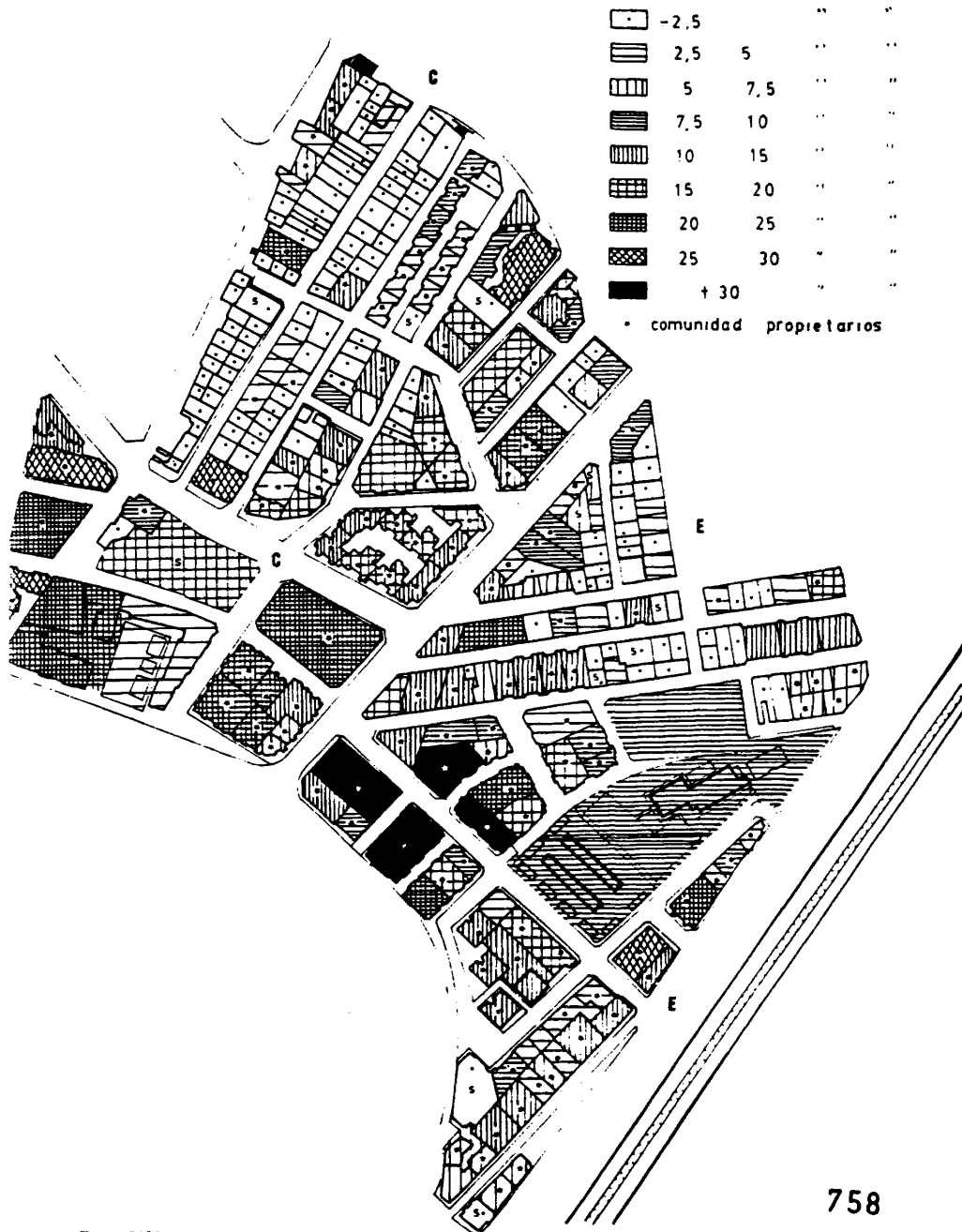
mapa n°

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

ENSANCHE C E

VALOR CASTRAL

millones ptas



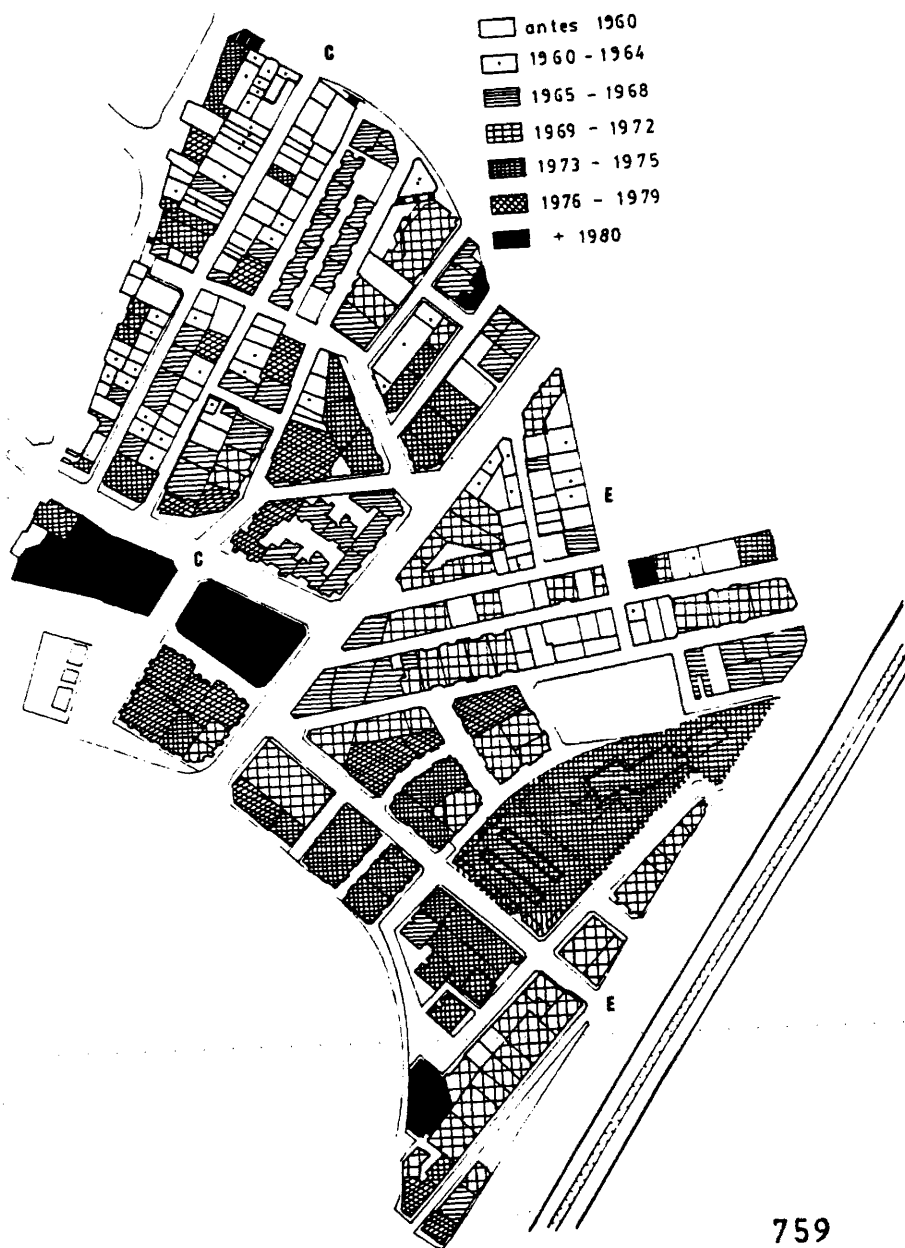
mapa n°

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

ENSANCHE "C" - "E"

AÑO EDIFICACION







- antes 1960
- ▤ 1960 - 1964
- ▥ 1965 - 1968
- ▦ 1969 - 1972
- ▧ 1973 - 1975
- ▨ 1976 - 1979
- + 1980



S. SEBASTIAN DE LOS REYES

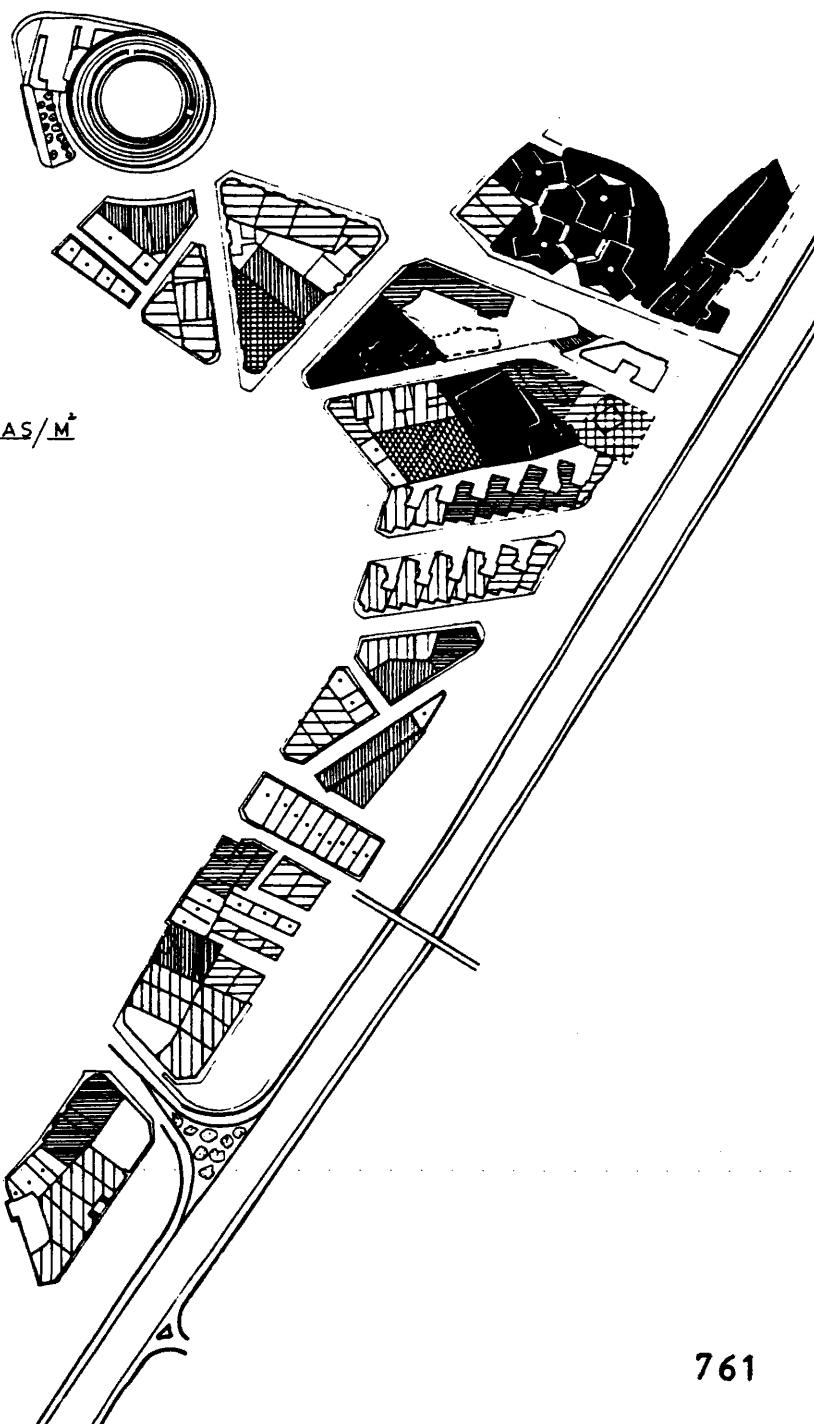
ALTURA EDIFICIOS

ENSANCHE C E

	B
	B + 1
	B + 2
	B + 3
	B + 4
	B + 5



S. SEBASTIAN DE LOS REYES
ENSANCHE F












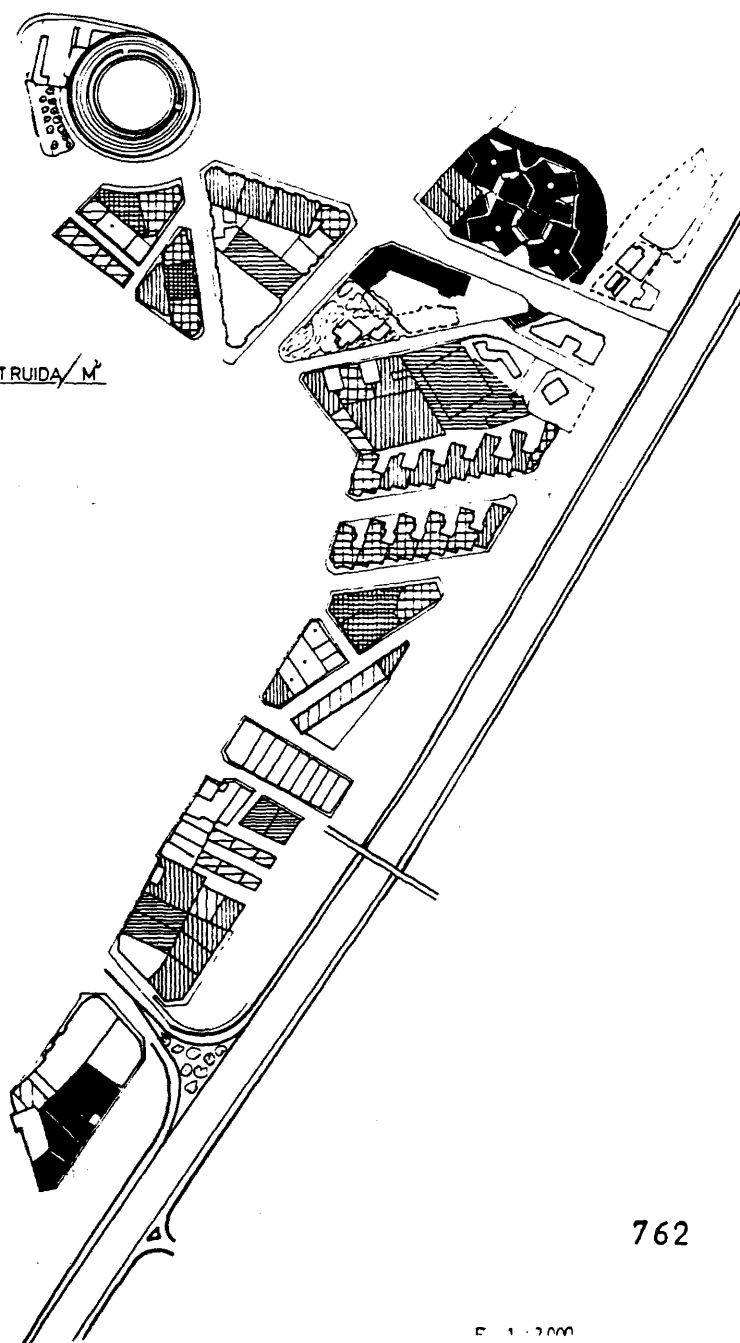
P	PARCELAS/M ²
□	0 - 100
□	100 - 200
▨	200 - 300
▩	300 - 400
▧	400 - 500
▦	500 - 750
▤	750 - 1000
▣	1000 - 1200
▢	1200 - 1500
■	+ 1500

mapa n.º

S. SEBASTIAN DE LOS REYES
ENSANCHE F

SUPERFICIE CONSTRUIDA/M²

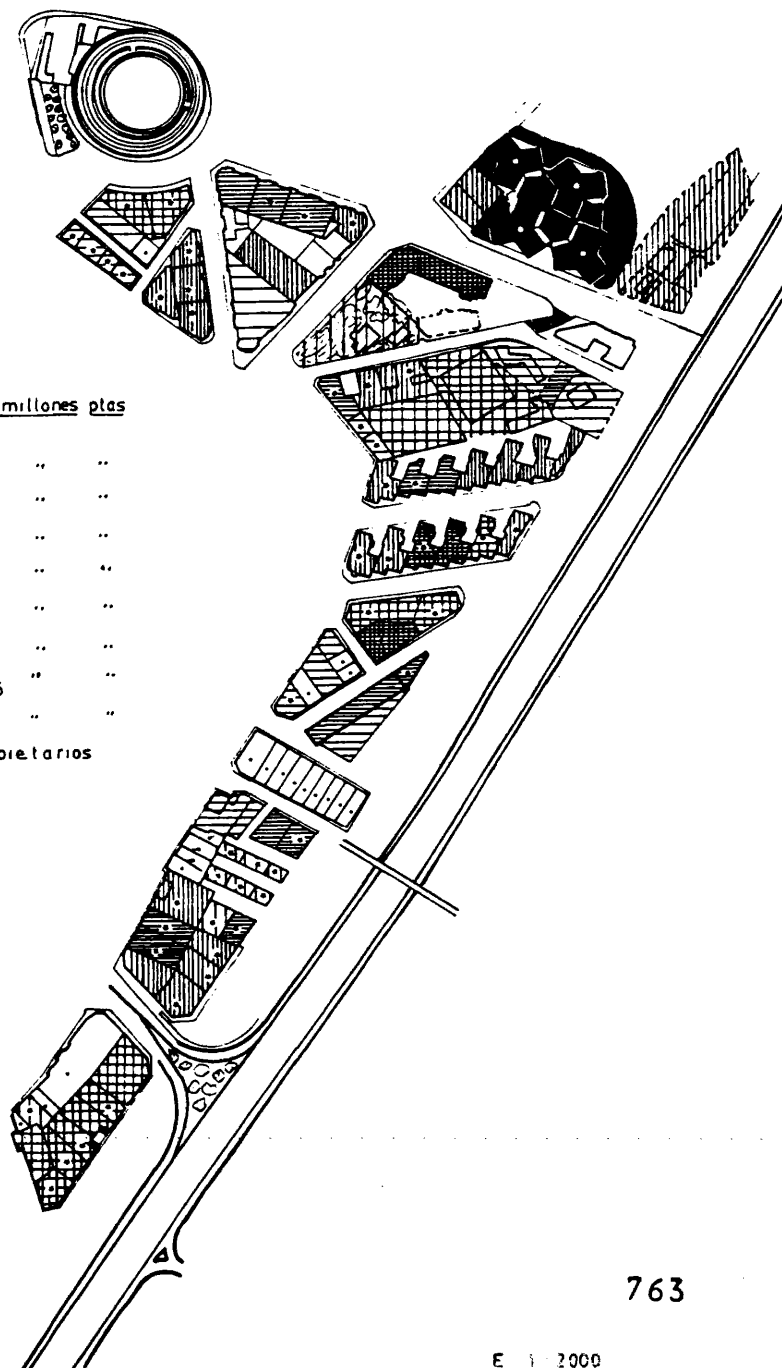
	- 200
	200 - 400
	400 - 600
	600 - 800
	800 - 1000
	1000 - 1500
	1500 - 2000
	2000 - 2500
	+ 2500



mapa n.º 1

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

ENSANCHE F



CATASTRAL millones pías

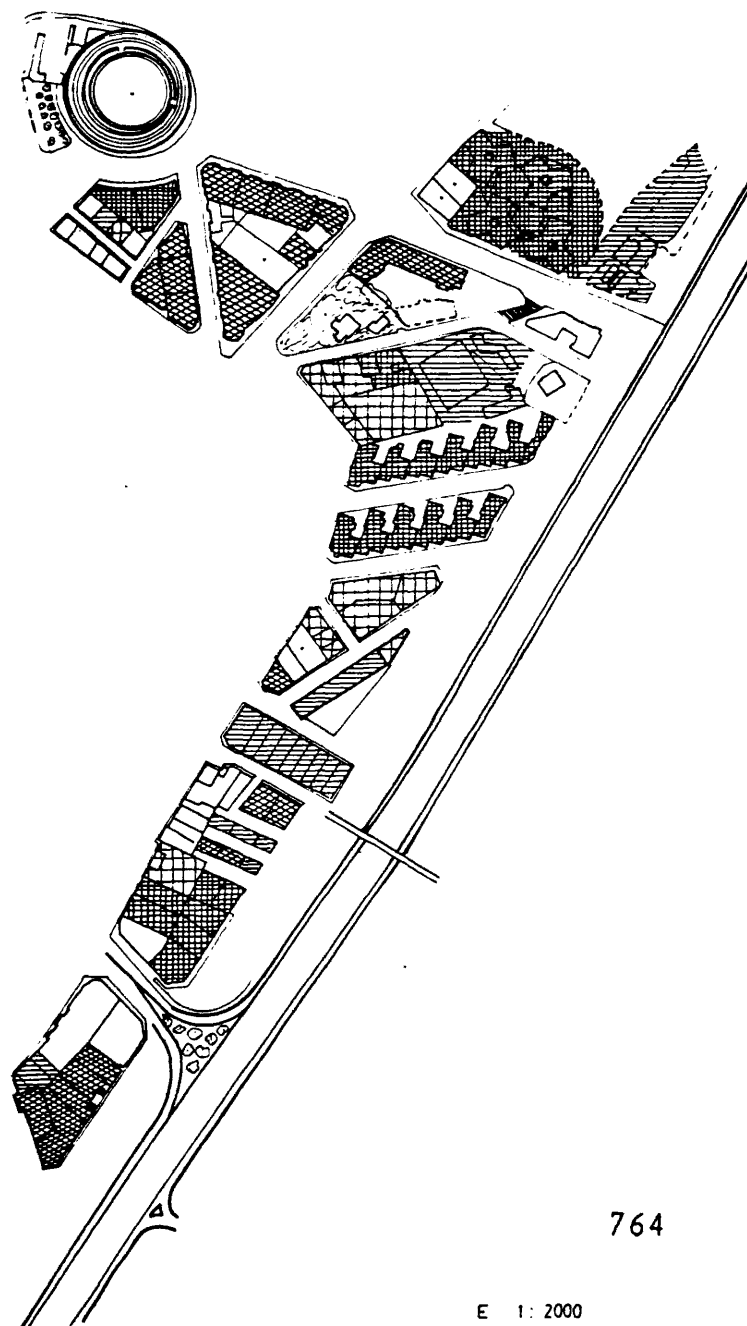
- 2 5	"	"
2 5	5	"
5	7 5	"
7 5	10	"
10	15	"
15	20	"
20	2 5	"
+ 30	"	"
comunidad propietarios		

mapa n°

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

ENSANCHE F

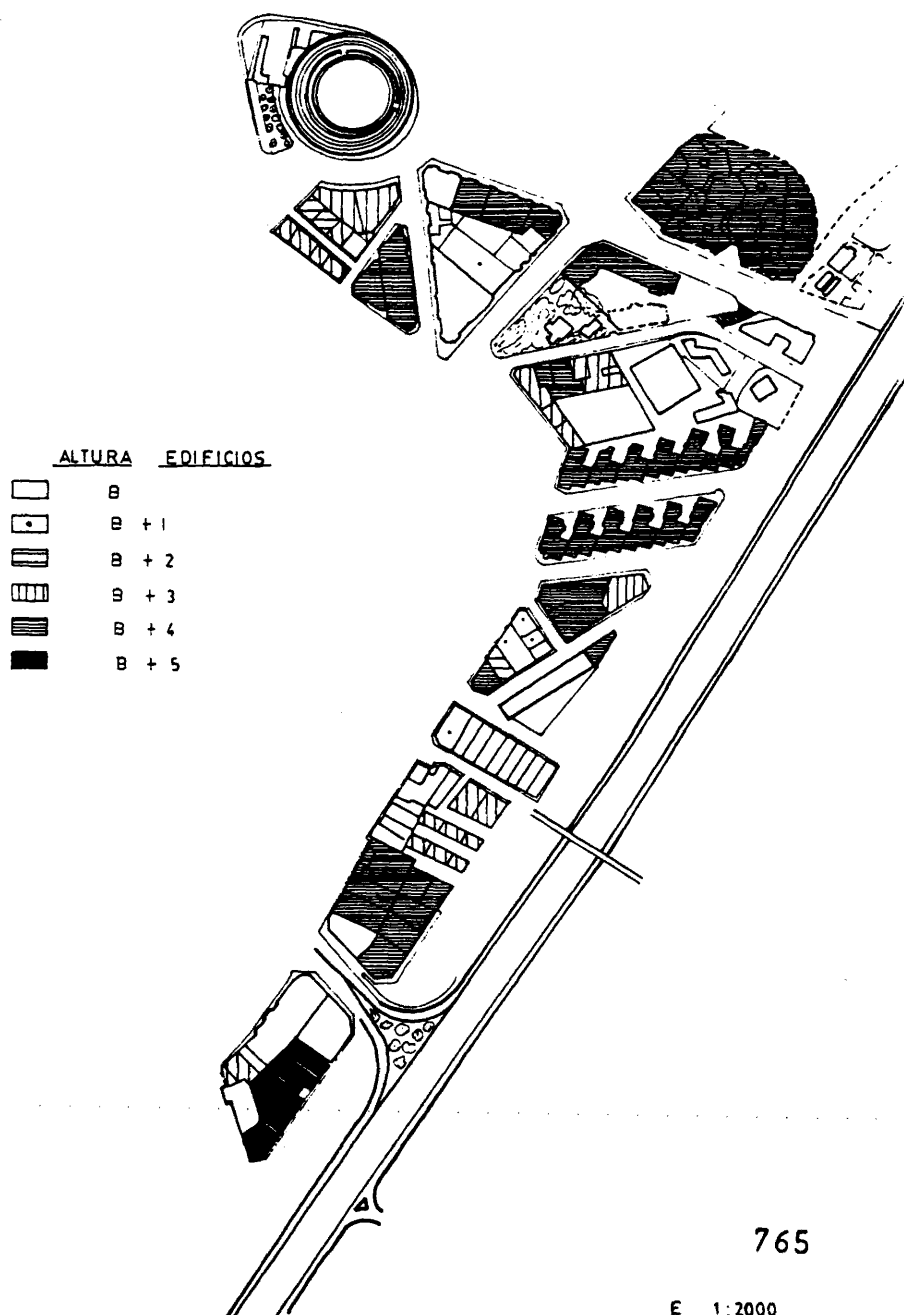
-  antes 1960
-  1960 - 1964
-  1965 - 1968
-  1969 - 1972
-  1973 - 1975
-  1976 - 1979

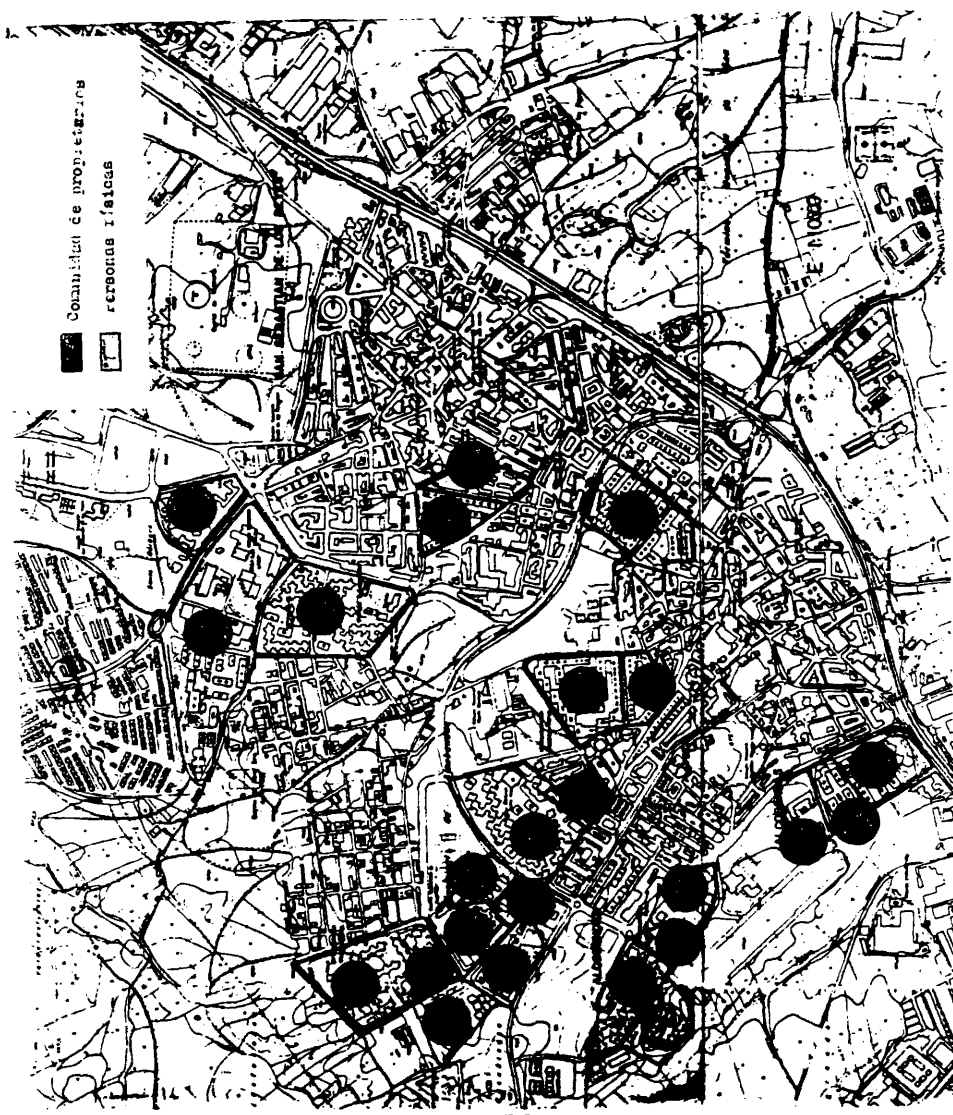


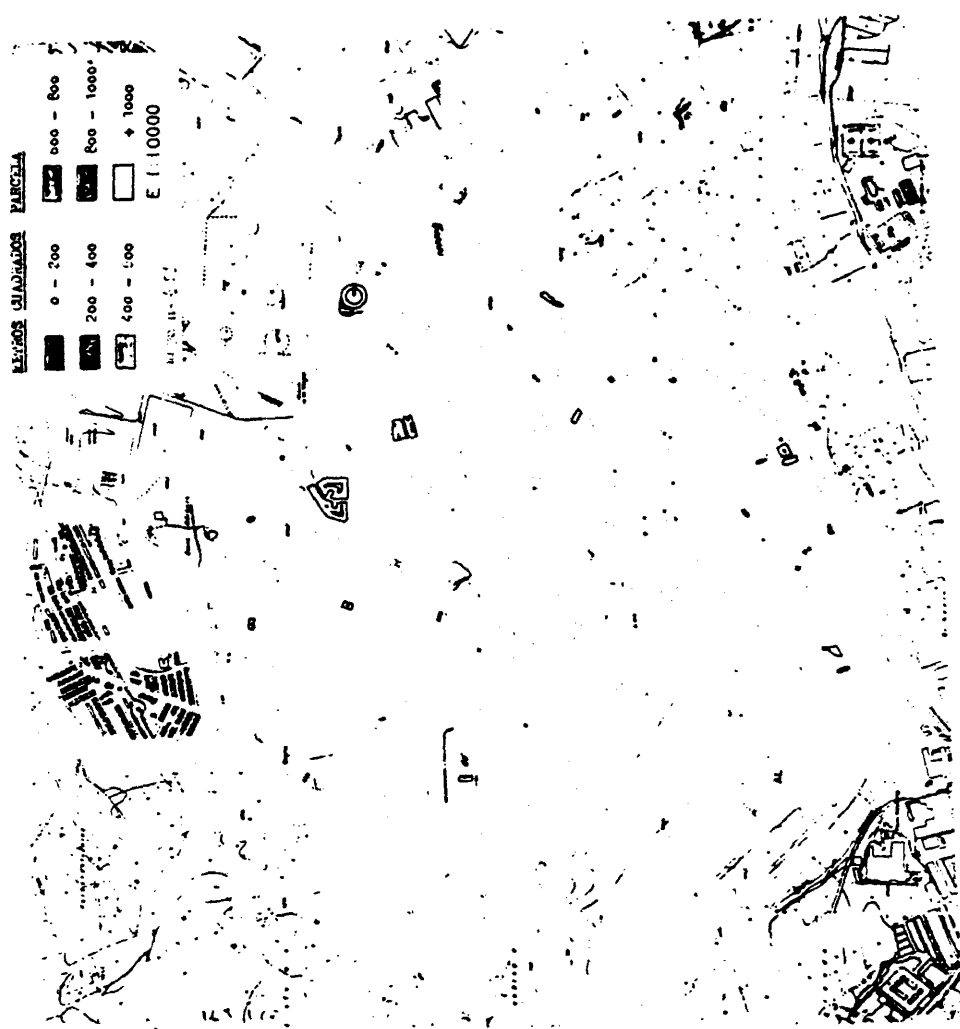
764

E 1: 2000

mapa n.º S. SEBASTIAN DE LOS REYES
ENSANCHE "F"





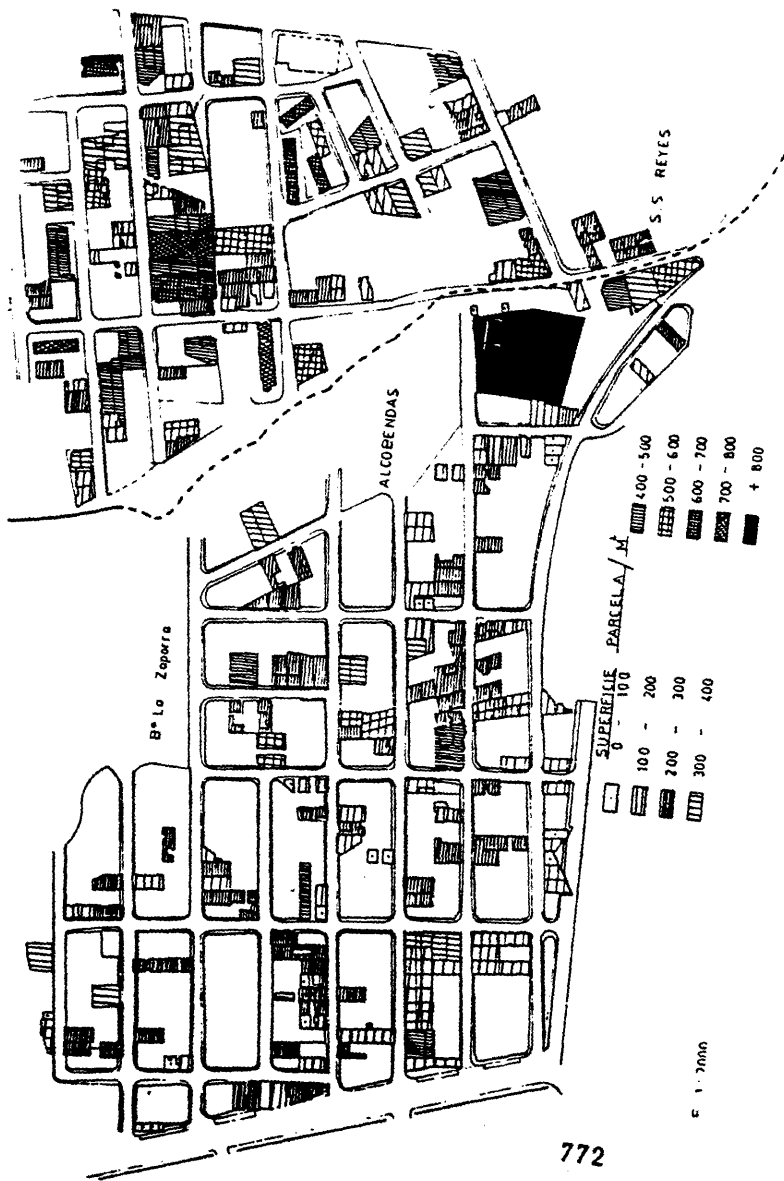


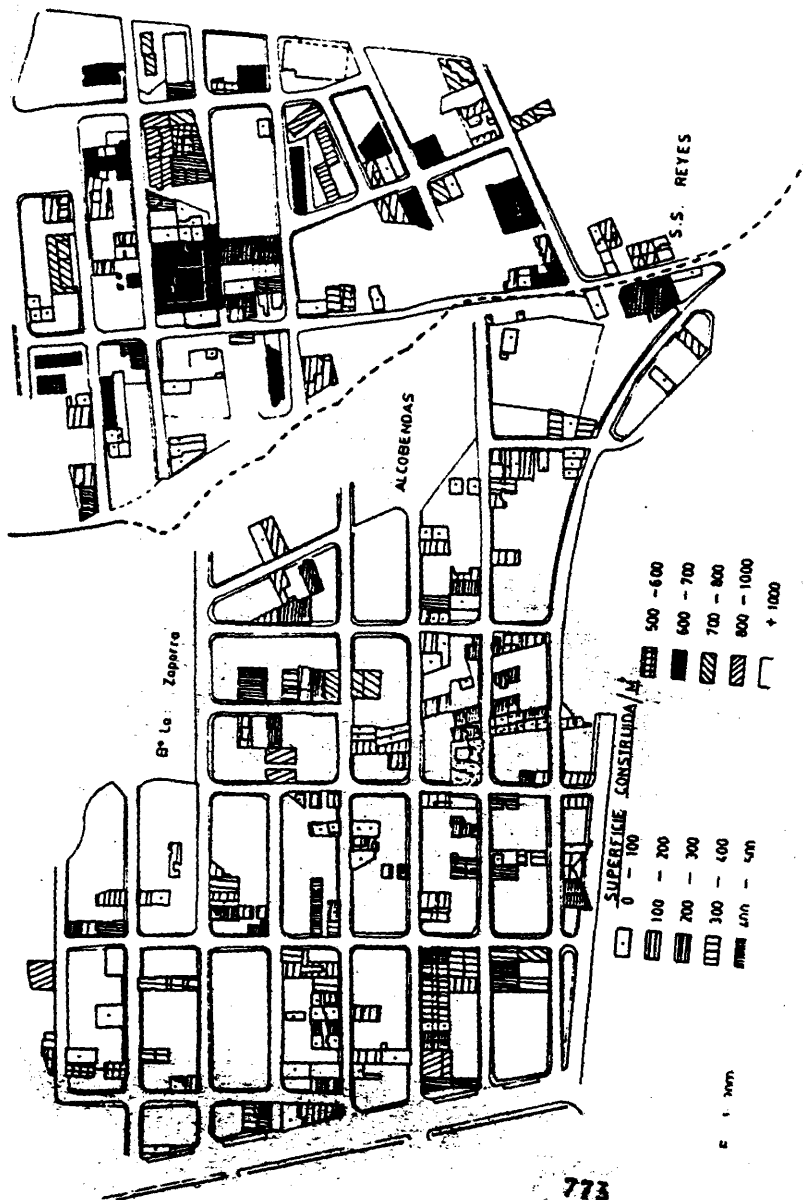


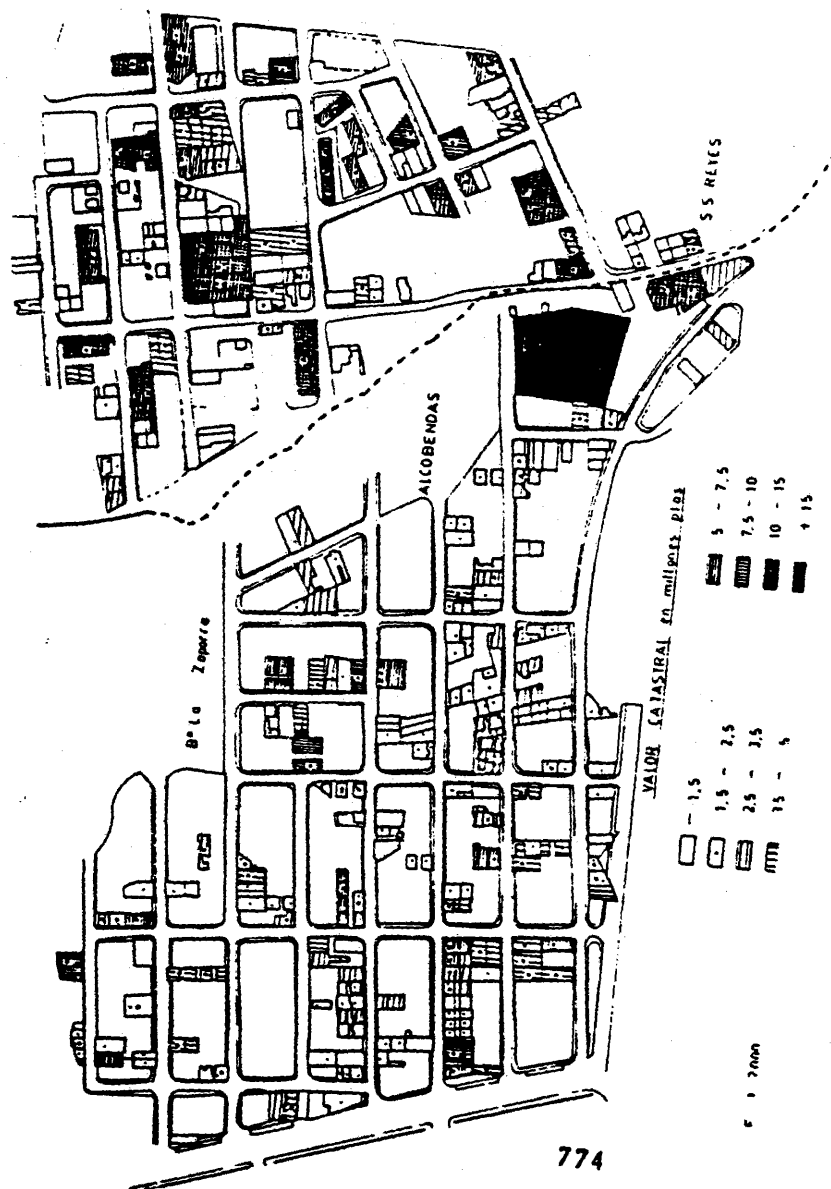




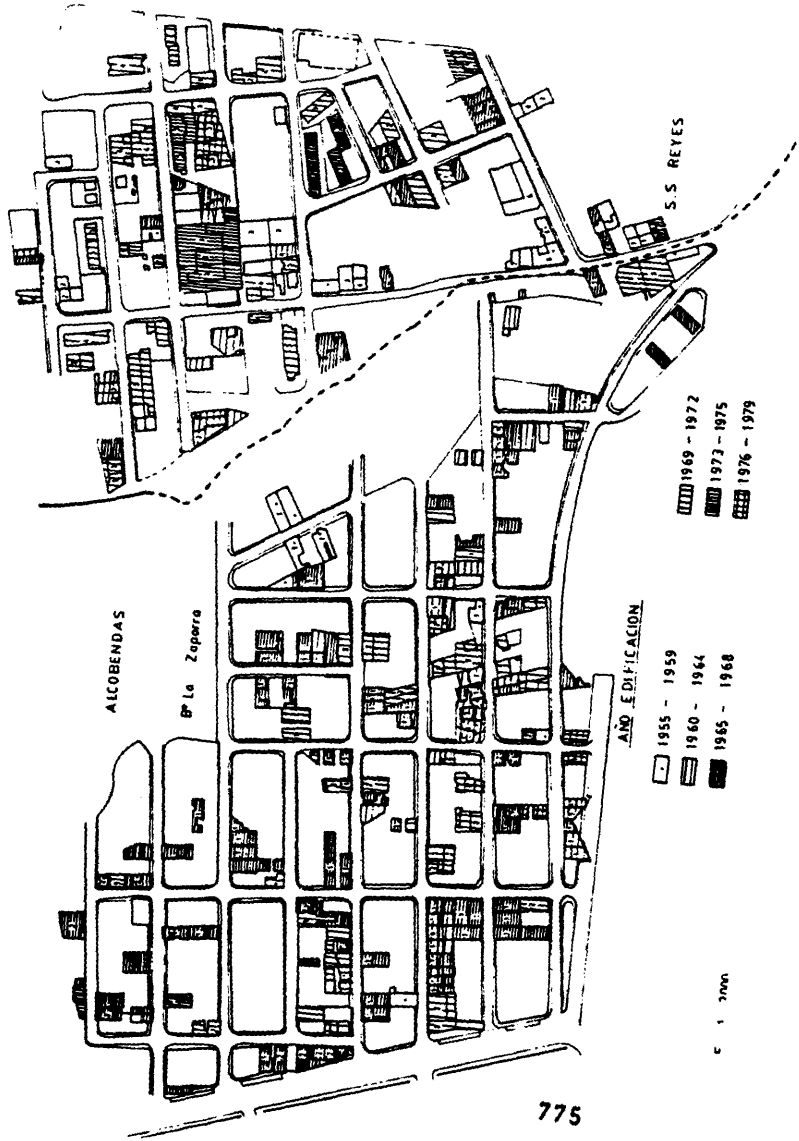


















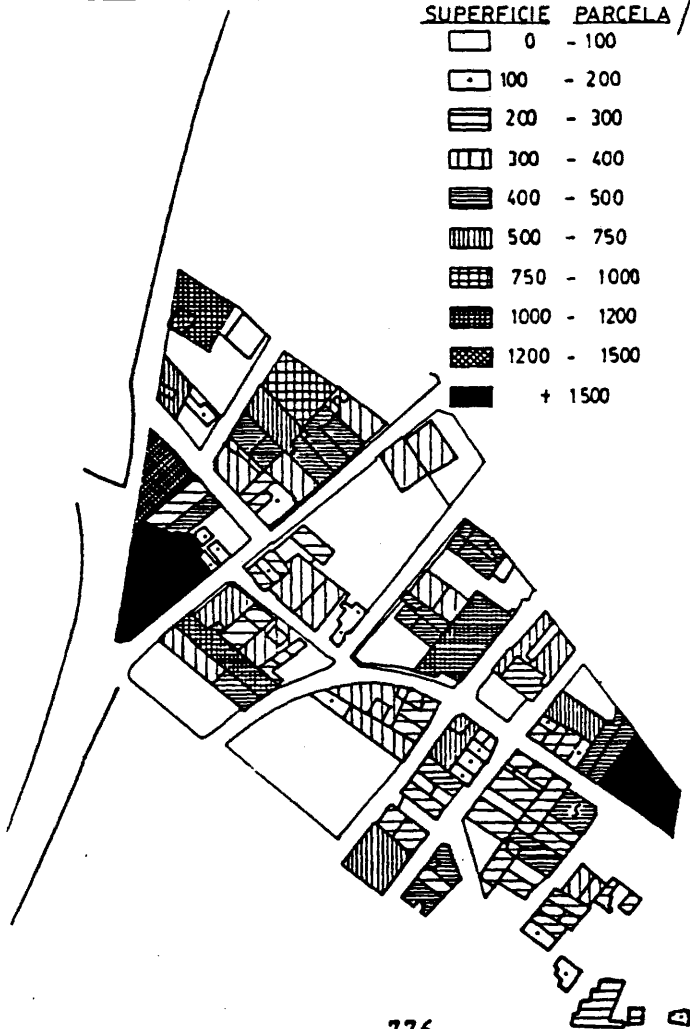
mapa n° 1



mapa n° 1
S. SEBASTIAN DE LOS REYES

B° del Praderón

SUPERFICIE	PARCELA / M ²
	0 - 100
	100 - 200
	200 - 300
	300 - 400
	400 - 500
	500 - 750
	750 - 1000
	1000 - 1200
	1200 - 1500
	+ 1500



776

E 1:2000

mapa n° 4.1 S. SEBASTIAN DE LOS REYES

Bº del Praderón

SUPERFICIE CONSTRUIDA / M²

0 - 200

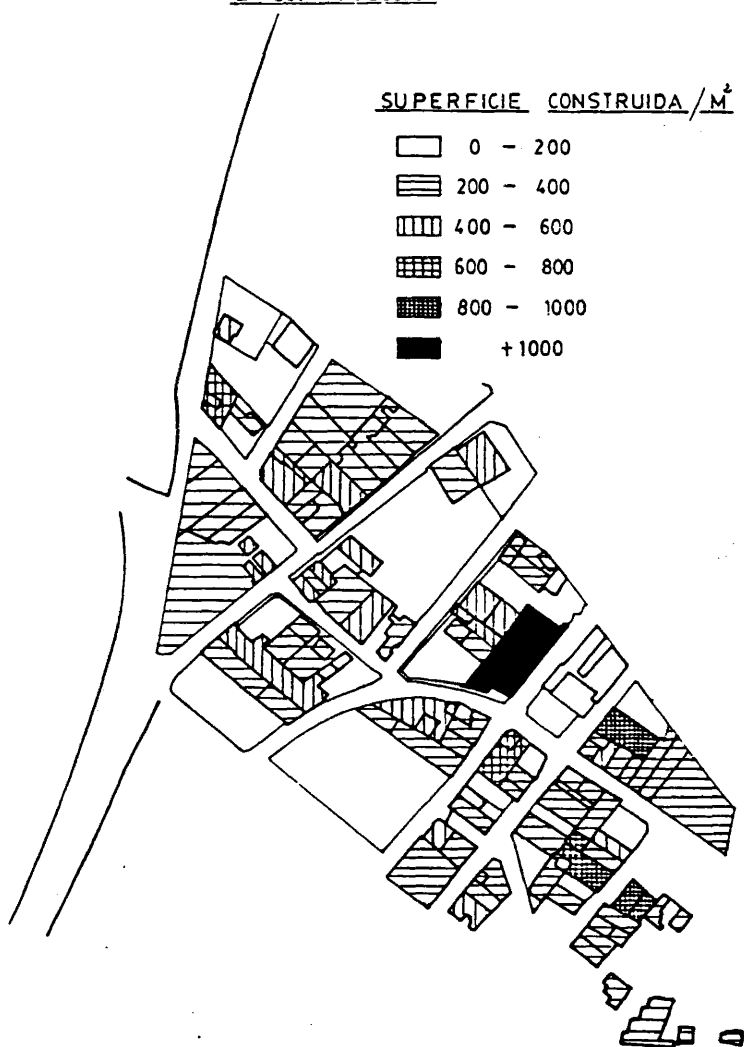
200 - 400

400 - 600

600 - 800

800 - 1000




+ 1000

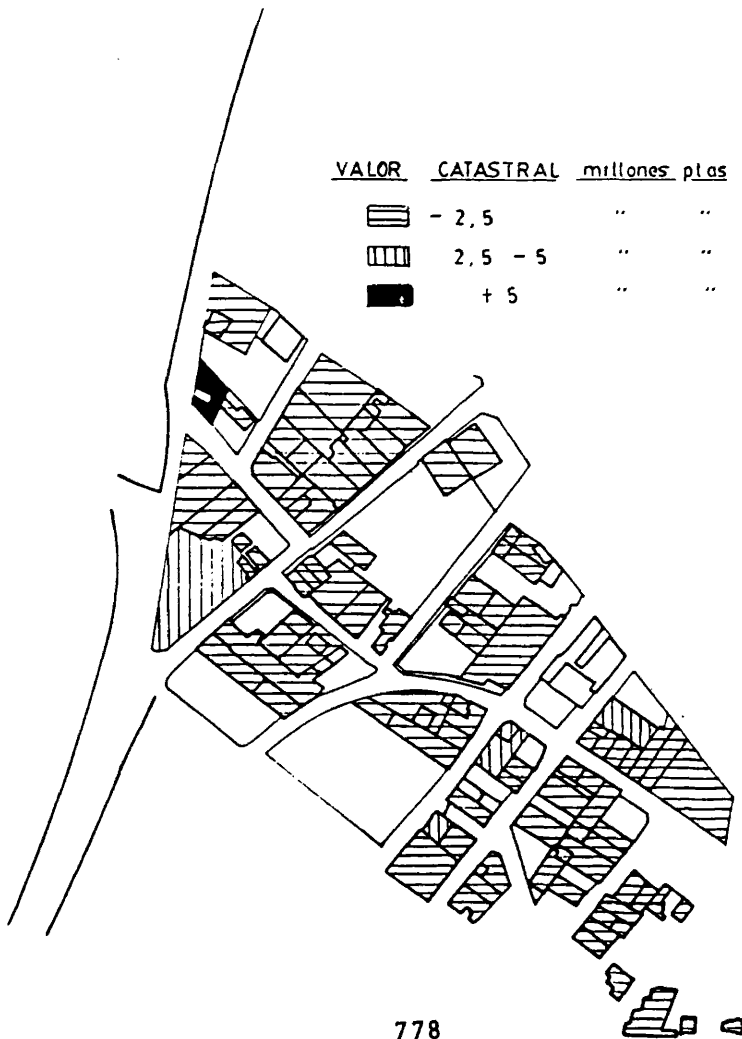


E 1 : 2000

777

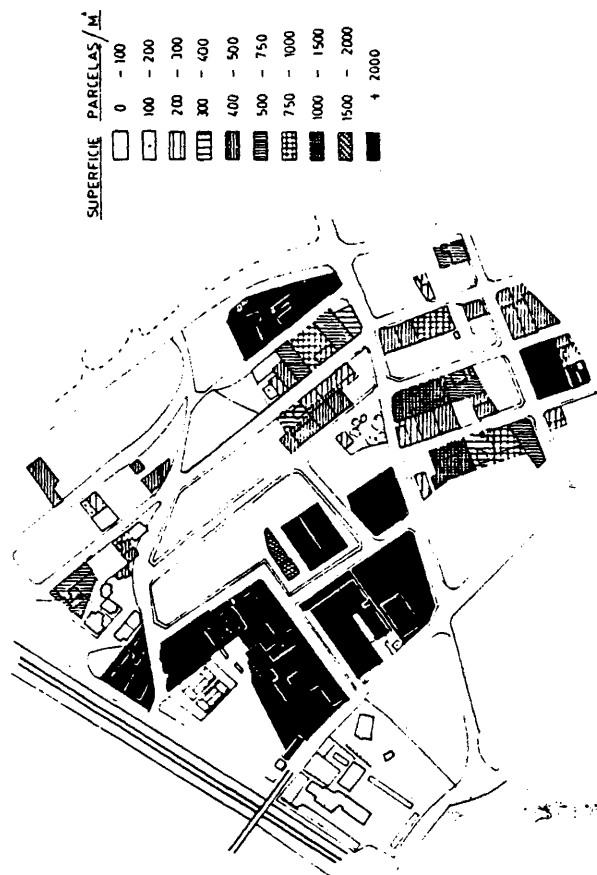
mapa n° 1 S. SEBASTIAN DE LOS REYES
B° del Praderón

VALOR	CATASTRAL	millones pías
	- 2,5	" "
	2,5 - 5	" "
	+ 5	" "



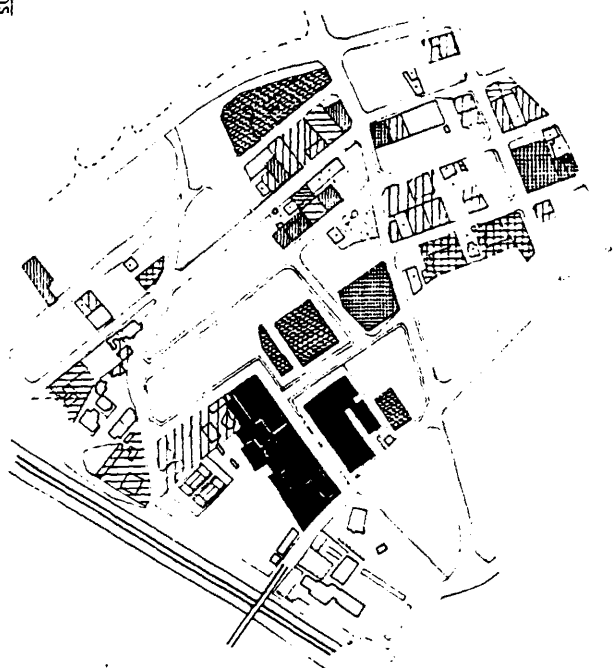
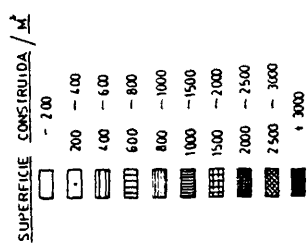
778

E 1 : 2000



E 3.7.66

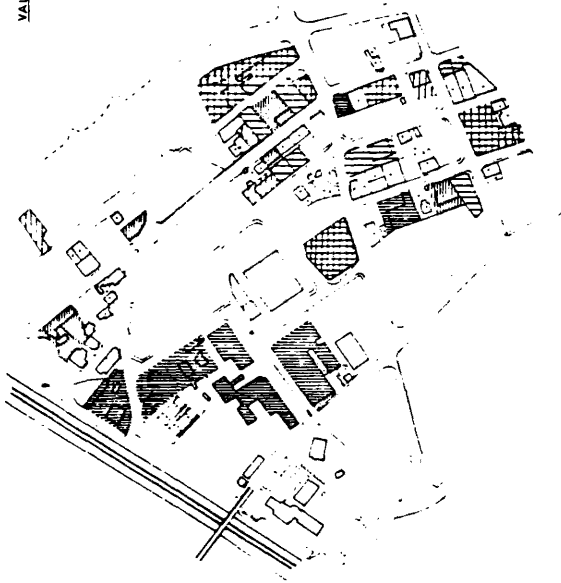
Et. 1.0. 11/7/9.



F 1 76000

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

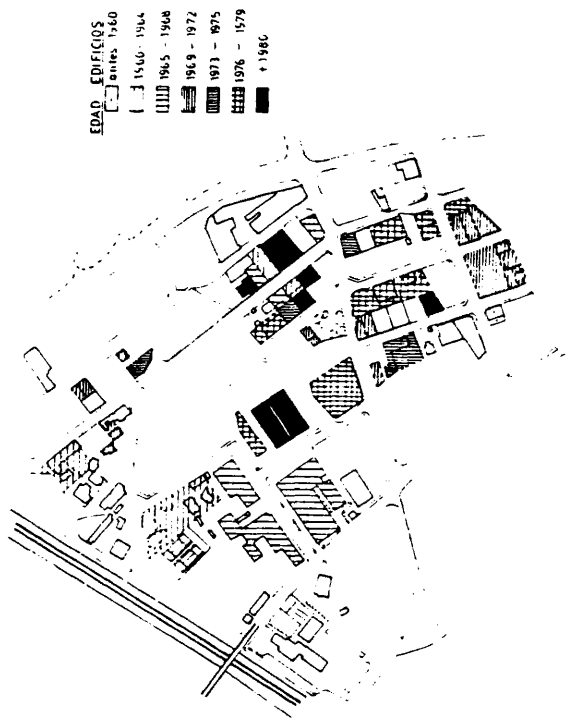
P.º Le Hoya.



VALOR CATASTRAL millones-pias

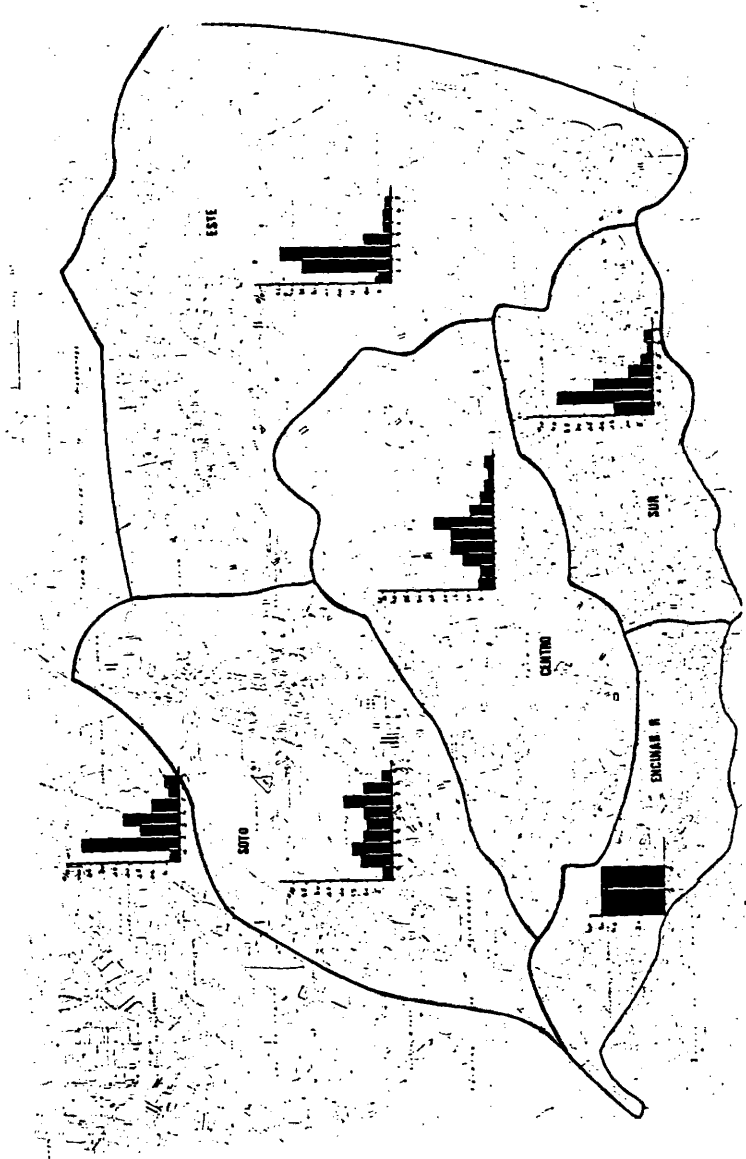
□	- 25	..	..
▨	25 - 5	..	..
▩	5 - 75	..	..
▧	75 - 10	..	..
▦	10 - 15	..	..
▥	15 - 20	..	..

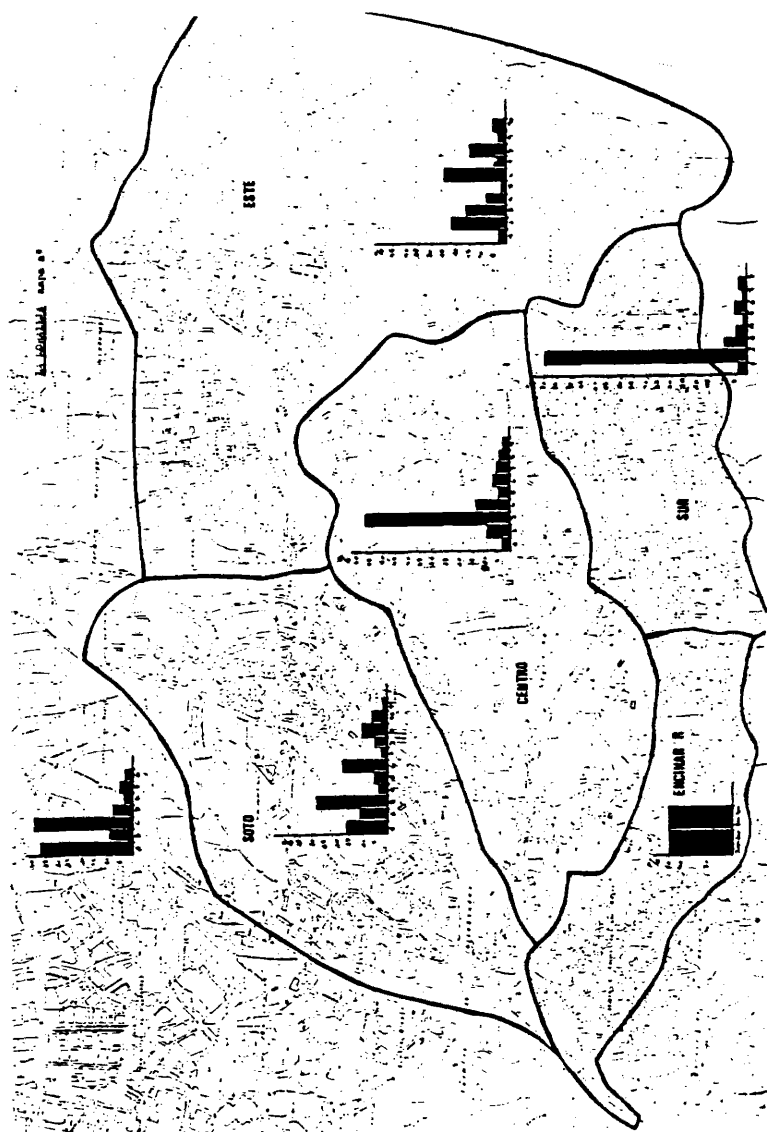
S. SEBASTIAN DE LOS REYES
Bº. 1º. Haya



E 1 2000







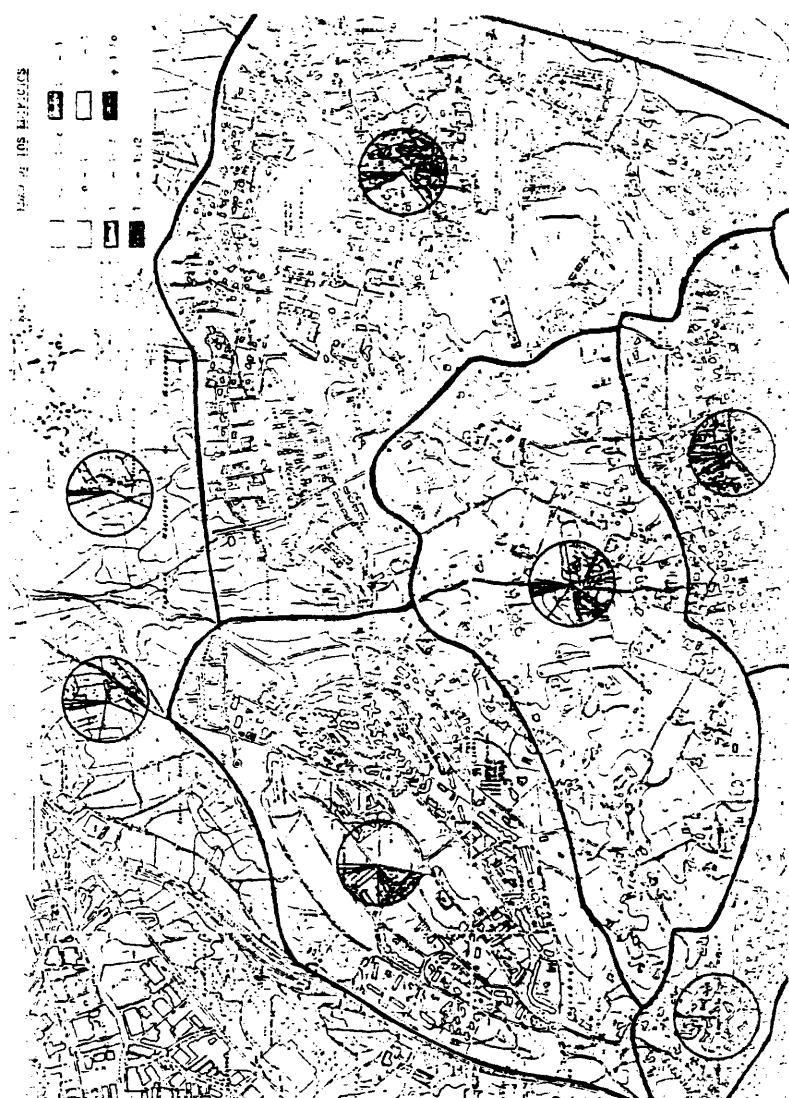
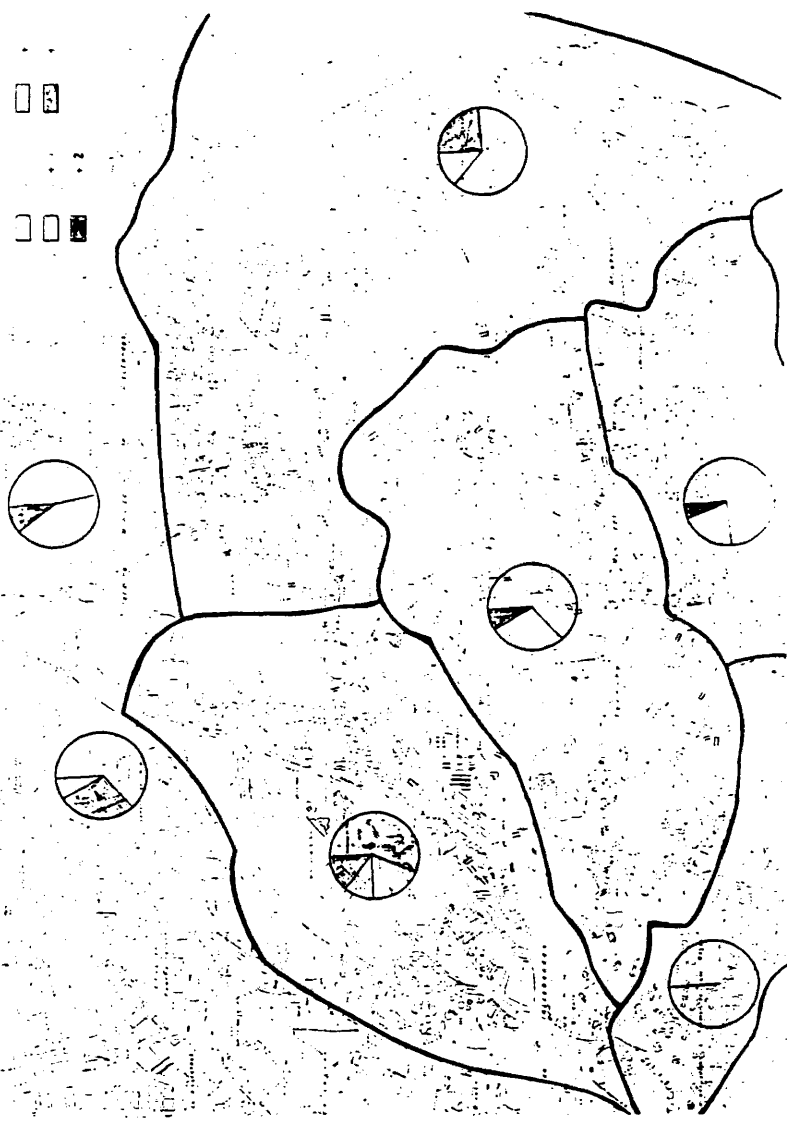


Figure 1.1: Map of the study area

Legend

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



La Loralaja Superficie del suelo. m²

| <u>Centro</u> | <u>Sur</u> | <u>Este</u> | <u>El Soto</u> |
|-------------------------|----------------|--------------|----------------|
| - 5000.1 | 2000-2500 .1 | 100-400 1 | -1000 . 1 |
| 5000-10000.2 | 2500-3000 .2 | 400-500. 2 | 1000-2000 . 2 |
| 10000-12000.3 | 3000-3500 .3 | 500-500. 3 | 2000-3000 . 3 |
| 12000-15000.4 | 3500-4000 .4 | 500-1000. 4 | 3000-4000 . 4 |
| 15000-20000.5 | 4000-5000 .5 | 1000-1500. 5 | 4000-5000 . 5 |
| 20000-30000.5 | 5000-6000 .6 | 1500-2000. 6 | 5000-6000 . 6 |
| 30000-40000.6 | 6000-10000.7 | 2000-2500. 7 | 6000-8000 . 7 |
| 40000-50000.7 | +10000.8 | 2500-3000. 8 | 8000-10000. 8 |
| +50000.8 | | 3000-3500. 9 | 10000-15000. 9 |
| | | +3500.10 | 15000-20000.10 |
| <u>El Soto, Chalets</u> | | | |
| 100-500. 1 | 3000-4000. 5 | | +20000.11 |
| 500-1000. 2 | 4000-10000. 6 | | |
| 1000-2000. 3 | 10000-15000. 7 | | |
| 2000-3000. 4 | +15000. 8 | | |

La Loralaja Superficie Construida. m²

| <u>Centro</u> | <u>Sur</u> | <u>Este</u> | <u>El Soto</u> |
|---------------|--------------------------|--------------|----------------|
| 100-200 . 1 | 200-400 . 1 | 100-200 . 1 | - 1000. 1 |
| 200-400 . 2 | 400-600 . 2 | 200-400 . 2 | 1000- 1500. 2 |
| 400-600 . 3 | 600-800 . 3 | 400-600 . 3 | 1500- 2000. 3 |
| 600-800 . 4 | 800-1000. 4 | 600-800 . 4 | 2000- 2500. 4 |
| 800-1000. 5 | 1000-1500. 5 | 800-1000. 5 | 2500- 3000. 5 |
| 1000-1500. 6 | 1500-2000. 6 | 1000-1500. 6 | 3000- 4000. 6 |
| 1500-2000. 7 | +2000. 7 | 1500-2000. 7 | 4000- 5000. 7 |
| 2000-2500. 8 | <u>El Soto, Chalets.</u> | | 5000- 7500. 8 |
| 2500-3000. 9 | 100- 200 . 1 | 600- 800. 4 | + 7500. 9 |
| 3000-3500.10 | 200- 400 . 2 | 800-1000. 5 | |
| +3500.11 | 400- 600 . 3 | 1000-1500. 6 | |
| | | +1500. 7 | |

La Moraleja. Valor Catastral. Millones ptes.

| <u>Centro</u> | <u>Sur</u> | <u>Este</u> | <u>El Soto</u> | <u>El Soto, Chalets.</u> |
|---------------|------------|-------------|----------------|--------------------------|
| +10 . 1 | - 5. 1 | -7,5. 1 | -10. 1 | -5 . 1 |
| 10-15 . 2 | 5-10. 2 | 7,5-10 . 2 | 10-20. 2 | 5-7,5. 2 |
| 15-20 . 3 | 10-15. 3 | 10-15 . 3 | 20-30. 3 | 7,5-10 . 3 |
| 20-25 . 4 | 15-20. 4 | 15-20 . 4 | 30-40. 4 | 10-15 . 4 |
| 25-30 . 5 | 20-25. 5 | 20-25 . 5 | 40-50. 5 | 15-20 . 5 |
| 30-40 . 6 | 25-30. 6 | 25-30 . 6 | 50-60. 6 | 20-25 . 6 |
| 40-50 . 7 | 30-40. 7 | 30-40 . 7 | 60-80. 7 | 25-30 . 7 |
| 50-60 . 8 | 40-50. 8 | +40 . 8 | 80-100. 8 | 30-40 . 8 |
| 60-80 . 9 | +50. 9 | 9 | 100-150. 9 | 40-50 . 9 |
| 80-100. 10 | | | 150-200. 10 | +50 . 10 |
| +100. 11 | | | 200-300. 11 | |
| | | | +300. 12 | |

Notas al capítulo IV.

- (1) C. Carreras i Verdaguer. *La ciudad Enseñanzas del fenómeno urbano*. Anaya, Madrid, pág. 80.
- (2) F Quiros. "El Catastro de la riqueza urbana *Estudios Geográficos* nº 111. Madrid.
- (3) J.R. Pérez González. *La Laguna. Notas de Geografía Urbana*. Departame Geografía de la Universidad de Oviedo. Oviedo. 1971.
- (4) A Garcia Ballesteros. "Las fichas de la contribución territorial urbana". *Internacional de Sociología*, nº 15. Madrid. 1976
- (5) La relacion de estas obras se recoge en la Bibliografía
- (6) M. Tatjer. "Propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su e *Revista de la Universidad Complutense*. n 115. pag. 67.
- (7) Los indices han sido 1.30 para el periodo 1979-1980. 1.35 para el periodo 1981-1982. 1.36 para el periodo 1983-1984.
- (8) Son los indices de ocupación y edificabilidad mas bajos del municipio
- (9) Son los Planes siguientes. Plan Parcial Labrusán e hijos S.A. y Plan Parcial c Jarama. Miraflores y Avenida de España.
- (10) Con la aprobación del Plan General de 1984 de Alcobendas de las tres man una continúa calificada como suelo urbano. Se trata de la manzana sobre desarrolla el Plan Parcial Labrusan e hijos S.A. Las otras dos manzanas se d equipamientos
- (11) Se trata así mismo de grandes propietarios de fincas rústicas, como se refl Catastro de Rustica.
- (12) Catastro de Urbana de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- (13) Entre ellos destaca C. Olivares Padron, M. Frutos Colmenar, M. Izquierdo Nav J M Serrano, etc.

- (14) Salvo CIBECA, URESSA y el Ayuntamiento, el resto del suelo pertenece a Habitat Residencial S A
- (15) El valor catastral alcanza las 1.390.018 pesetas para los 74 solares.
- (16) M Taljer, *op cit* pág
- (17) Es el caso, por ejemplo, de Diaz Aguado, Baena Aguado, López Cao, López Gibaja, Mendez Gibaja, etc.
- (18) En el ensanche de Alcobendas destacan con más de 2 000 m² edificados los propietarios L. Sánchez Pérez (5 006 m²), J Fernández Alonso (2 783 m²) y López Gibaja (2 161 m²), en el ensanche de San Sebastian de los Reyes destacan con mas de 2 000 m² de suelo edificado los propietarios M Frutos Colmenar (6 694 m²), Liciaga Ballesteros (2 100 m²), Sanz Nicolás (4 298 m²) y Lázaro Ferreira (3 424 m²).
- (19) Se trata de la promoción de BALCONSA.
- (20) SACONIA, MENAL S A., URBANA IBERICA S A., JOTSA, HABITAT RESIDENCIAL S A., etc.
- (21) En el Plan Parcial de la zona este de La Moraleja el uso del suelo residencial se repartía exclusivamente entre la vivienda unifamiliar agrupada (chalets adosados) y la vivienda unifamiliar aislada.
- (22) IPASA, BARBUDOS A., ASPES-FAGOR, DANOSA, AISCONDEL, TUBOS DOMINGUEZ S A.
- (23) A continuación se sitúa la empresa FEMSA, el resto de empresas prácticamente tienen un papel marginal.
- (24) Carreras i Verdaguier, *op cit*, pág 80.
- (25) Por Real Cédula firmada por los Reyes Católicos.
- (26) En el Catastro de Urbana los dos elementos son la superficie cubierta y la superficie total de la parcela. El índice no es más que un porcentaje.
- (27) A destacar la promoción de E. Gonzalez de 115 viviendas.

- (28) Así se entiende por ejemplo por M.A. Troitiño Vinuesa, *op. cit.*, pag. 472.
- (29) Entre las calles de Mercedes Izquierdo y Travesía del Socorro
- (30) Catastro de Urbana de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.
- (31) También se produjo el levantamiento de una planta sobre el antiguo edificio tradicional.
- (32) Cap. III-4. pag.
- (33) Cap. III-4. pag.
- (34) Carretera antigua de Francia, carretera de Colmenar Viejo, camino viejo de Colmenar Viejo, Camino del Medio y camino de Alcobendas a San Sebastián de los Reyes.
- (35) Cap. III-4. pag.
- (36) Se han diferenciado en Alcobendas 5 sectores en el ensanche y 6 en San Sebastián de los Reyes.
- (37) Manzana situada entre las calles Concilio, Isabel Rosillo, Fuego y Constitución
- (38) El 80%.
- (39) Índice de ocupación para esos dos sectores del ensanche de San Sebastián de los Reyes del 75,3% y 86,3% respectivamente.
- (40) Por ejemplo las promociones de FERGOSA, ADISA, ALCOSA, FRAIBA y Construcciones Carabias entre otras
- (41) Cap. III-1. pag.
- (42) La heterogeneidad es mucho mayor en la zona situada entre las calles de la Constitución y Marqués de la Valdavia.
- (43) En el último trienio analizado los valores más altos se situaban precisamente en las calles en las que se apoyaban estos sectores: calle Real, calle Marquesa viuda de

Aldama. Constitucion y Marques de la Valdavia (mapa numero).

- (44) Catastro de Urbana de Alcobendas.
- (45) El suelo permaneció vacío hasta finales de la década de los años sesenta cuando el crecimiento urbano había colonizado zonas mucho mas alejadas
- (46) Catastro de Urbana de San Sebastián de los Reyes.
- (47) Cap III-4, pág. 550
- (48) En las nuevas zonas residenciales la mayoría de las promociones responden a esta tipología.
- (49) Censo de Viviendas de 1970.
- (50) La mayoría de las promociones superan el umbral de las 100 viviendas.
- (51) Cap. III-1, pág. .
- (52) En los años la calidad de la vivienda construida y su precio es mayor, trasladándose a otros municipios más periféricos del Area Metropolitana de Madrid la oferta de viviendas baratas que había estado presente en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes hasta la primera mitad de los años setenta.
- (53) Cap III-4, pág. 550
- (54) En la remodelación aprobada del barrio es la tipología claramente dominante.
- (55) Sus índices de edificabilidad se sitúan en torno al 1-1,5
- (56) Censo de Vivienda de 1970.
- (57) Catastro de Urbana de Alcobendas (cuadro número)
- (58) Está prohibida en el Planeamiento vigente y además la red viaria la dificulta.
- (59) Es el caso de los colegios de las Esclavas, las Irlandesas en Alcobendas o de San

Estanislao de Kotska en San Sebastian de los Reyes

- (60) Compañía Italiana de Turismo, SAUCESA, FRATOR S.A., Agropecuaria Andal
ITEMA, Arlosiana CGDH, Promotora Navarra, etc.
- (61) La zona es mucho más extensa pues supera las 150 hectáreas
- (62) El club Golf La Moraleja S.A. tiene una extensión de 387.693 m² y un valor c
673 millones de pesetas.
- (63) Los más importantes son los de Intergolf y la Balconada.
- (64) En el Plan General de 1963 el suelo se calificaba como rustico y forestal.
- (65) Monte del Montecillo y parte del Monte de la Pesadilla.
- (66) Centros deportivos del RACE e instalaciones del colegio San Estanislado de Kots

V. EL PROCESO DE INDUSTRIALIZACION EN ALCOBENDAS Y SAN SEBASTIAN DE LOS REYES.

I. Introducción.

Dentro de la conurbación formada por Alcobendas y San Sebastián de los Reyes la industria aparece como uno de los elementos definidores del actual paisaje urbano.

Industria y residencia conviven así como dos realidades de un mismo espacio urbano. Esta dualidad no implica, sin embargo, una visión separadora de ambos componentes. Muy al contrario, sus interrelaciones se ponen de manifiesto desde el momento en que cada vez es más frecuente la coincidencia de la industria con las áreas urbanizadas llegando incluso a señalar a aquella como uno de los responsables del desarrollo de éstas.

En este sentido, el ejemplo del Área Metropolitana Madrileña de la que forma parte la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes es ciertamente reveladora, por cuanto proceso de urbanización y proceso de industrialización han ido claramente interrelacionados mostrándose como procesos interdependientes y paralelos, que huyen de la visión clásica que intentaba explicar el acelerado crecimiento industrial de los años sesenta y comienzos de los setenta por el gran desarrollo que sufrió el mercado de consumo, gracias a la expansión urbana que se estaba produciendo, cuando ésta realmente fue posible en gran parte debido al crecimiento industrial (1).

Dentro de este planteamiento, a lo largo de las líneas que siguen intentaremos acercarnos a la realidad industrial de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En primer lugar se hará hincapié en esa relación ciudad e industria realizando un breve recorrido por aquellos factores que explican el que las áreas urbanizadas sean cada vez más una de las localizaciones preferidas por la actividad industrial.

A continuación, lógicamente, es necesario inscribir el desarrollo industrial de ambos municipios en el contexto que supone la aglomeración madrileña. Por ello el conocimiento del modelo de desarrollo industrial de aquella es básico y no sólo por tener un marco de

referencia sino porque es inseparable del llevado en los dos municipios.

Por ultimo se pasara al analisis de la industria en el ambito de la conurbación. Alcobendas-San Sebastian de los Reyes tras una breve critica de las fuentes y metodologia empleada, que dara paso al estudio del crecimiento industrial y al analisis de la estructura interna de la industria.

2. Un proceso de industrialización paralelo al de urbanización.

Como se ha señalado anteriormente la interdependencia entre ciudad e industria es un hecho evidente. La industria tiende a concentrarse en las áreas urbanas e incluso ella misma se convirtió en uno de los agentes basicos del crecimiento urbano. Logicamente esta predilección de la industria por la ciudad no responde al azar. La industria se ha localizado en cada momento de la forma mas apropiada en funcion de una serie de factores cambiantes a lo largo del tiempo. Esta negación del caracter azaroso de la localización industrial es lo que ha llevado a numerosos investigadores de diferentes campos científicos a la búsqueda de una serie de teorias que explicasen suficientemente la logica de la localización industrial.

Seria demasiado prolijo y materia de otros trabajos, extendernos en el analisis de las numerosas teorias construidas sobre el tema de la localización industrial.

Por otra parte son numerosas las obras en las que se recoge la evolución de esas teorias desde el siglo pasado hasta la actualidad con los consiguientes cambios conceptuales y metodológicos sufridos en las ciencias sociales en esos años, así como en las propias características de la industria (2). Así desde las ideas de Smith, Mill y Ricardo en el siglo XIX pasando por el modelo gravitacional de Shafele, el de Weber, las ideas de Isard, Chardonnet, Hamilton, etc., hasta los modelos de base economica y las mas recientes teorias, se han multiplicado los intentos para concretar una serie de leyes de carácter general que expliquen una determinada localización industrial. Sin embargo todas estas teorias, y es una critica en la que coinciden numerosos autores (3), no han conseguido explicar todos los aspectos que presenta el tema de la localización industrial, y de ello es prueba evidente el buen número de trabajos que se han realizado sobre el tema de la industrialización madrileña en los que ademas de planteamientos excesivamente historicistas y descriptivistas se ha hecho hincapié en factores de apoyo a la localización industrial muy tradicionales que aunque han tenido un papel innegable en el proceso de industrialización

Esta incapacidad de las teorías de la localización industrial se pone de manifiesto claramente en las opiniones de algunos geógrafos españoles como Julian Alonso Fernandez, Jose Ortega Valcarcel, etc. Así este último señala que "desde una perspectiva geográfica cabe decir que las teorías de la localización han fracasado en el intento de proporcionar un esquema válido para explicar la distribución de los establecimientos industriales", indicando a continuación que "el geógrafo debe esforzarse por explicar el espacio industrial en relación con la estructura económica y la política económica de la sociedad industrial. No se trata tanto de hallar motivaciones o factores universales para explicar la instalación industrial como de proporcionar una interpretación de la industria del espacio industrial, en relación con cada momento histórico, y en relación con el sistema económico y los objetivos políticos de la sociedad a que pertenece ese espacio industrial" (4). Según estas líneas parece evidente que las teorías elaboradas hasta ahora sobre las causas que motivan la aparición y desarrollo de la industria no han tenido éxito a la hora de explicar un caso concreto, señalándose que "su explicación ha de estar sujeta a leyes específicas que, de alguna forma, argumenten el sustrato económico en el cual se desarrollan todos los factores que intervienen en el fenómeno locacional" (5).

Sin embargo todas estas críticas no deben impedir como señala Ricardo Mendez la existencia de regularidades en la distribución espacial de los establecimientos fabriles materializadas principalmente a lo largo del siglo en una acusada tendencia a concentrarse en determinados lugares como resultado de decisiones y comportamientos comunes ante situaciones parecidas, cuya motivación es prioritaria, aunque no exclusivamente económica" (6). En este sentido, y al margen de una serie de factores tradicionales que se han puesto de manifiesto para explicar la localización de la industria de la ciudad, como son por ejemplo la existencia de recursos naturales, la abundancia de mano de obra, un amplio mercado de consumo, la existencia de dotaciones e infraestructuras de todo tipo, etc., a las que se suma en el caso de Madrid el papel que ha jugado la capitalidad en un estado de corte centralista y la intervención directa del Estado a través del Instituto Nacional de Industria como impulsor del proceso de industrialización, han ido surgiendo en los últimos años ante la incapacidad de las teorías tradicionales para explicar el paralelismo y la interdependencia de los procesos de urbanización e industrialización, toda una serie de teorías que intentan explicar la atracción de la industria hacia los espacios urbanos mediante el análisis de las llamadas "economías de la aglomeración" entendidas como aquellas economías que se originan al agruparse una serie de empresas en un espacio restringido, economías que son tanto externas en el sentido de la palabra, es decir las que se producen por el crecimiento de otras empresas, como internas de escala por expansión de los outputs empresariales y reducción de los costes de transportes por la proximidad a proveedores y clientes.

En este planteamiento una aglomeración como por ejemplo la madrileña, va a generar como señala Moseley (7) tres tipos de economía para las empresas industriales que se localicen en ella, que van a poner de relieve el atractivo de estas áreas urbanas

En primer lugar las denominadas economías de la localización, que son externas a las empresas pero internas a las industrias y se derivan del aumento de la demanda global que permite elevar la producción y conseguir economías de escala

En segundo lugar las denominadas economías de la localización, que son externas a la empresa pero internas a las industrias y se derivan del aumento de la demanda global que permite elevar la producción y conseguir en los costes de transportes como resultado de la proximidad a otras empresas y a los consumidores.

Por último las economías de la urbanización que son externas tanto a la empresa como a la industria y se derivan del crecimiento de la ciudad en su conjunto.

Todas estas economías suponen unas condiciones muy favorables, derivadas de la concentración de recursos económicos y humanos, para la instalación de las empresas en estas áreas urbanas. Así por ejemplo la concentración espacial de empresas posibilita que se puedan cubrir una serie de necesidades que una sola empresa aislada tiene dificultades para hacerlo. Por otra parte esa concentración espacial supone la posibilidad de una reducción de gastos en el transporte de los productos vendidos por unas a otras, además de facilitar el acceso y los intercambios de información. Pero las ventajas no acaban aquí, en los espacios urbanos se produce una mayor facilidad de acceso a una mano de obra diversificada y cualificada. Es decir ya no se trata de la existencia de un mercado laboral amplio aunque con baja cualificación, factor que, por otra parte, es atractivo para las empresas, sino de una mano de obra cualificada, porque precisamente en esas áreas existe una mayor facilidad de acceso a los centros de decisión y de información. Evidentemente la proximidad a los centros de poder se valora considerablemente por los empresarios que ven en ello una ventaja para obtener la información precisa para llevar a cabo sus negocios o una mayor proximidad para hacer valer sus intereses.

También las grandes ciudades resultan atractivas por la existencia de un buen número de servicios para las empresas y equipamientos, así como por constituir actualmente los centros de intercambio de información y los centros de innovación tecnológica más importantes.

Pero además en los espacios urbanos, y especialmente en los metropolitanos la

localización industrial se ve favorecida por otros factores de índole muy diferente de la económica. Ya no se trata solo de la existencia de unas condiciones favorables desde el punto de vista económico tendentes a la maximización del beneficio, sino que en el empresario a la hora de decidir una instalación industrial juegan cada vez más factores psicosociales. Es el deseo de contar con un ámbito industrial ya consolidado y conocido lo que disminuye el riesgo de cualquier decisión o el contar con un mínimo beneficio ya asegurado, etc.

En fin, como señala Ricardo Mendez "las grandes aglomeraciones se han convertido durante la fase de desarrollo del capitalismo monopolista en el medio más eficaz de incrementar los beneficios empresariales, reduciendo, al tiempo, sus riesgos y una parte de los costes derivados, tanto más cuanto los poderes públicos han sufragado habitualmente una serie de los costes sociales y de las deseconomías derivadas (viviendas, infraestructuras, equipamientos, etc.), favoreciendo indirectamente la pervivencia de las propias aglomeraciones" (3). Todo ello explica la lógica del por qué estas grandes aglomeraciones urbanas constituyen una de las localizaciones preferidas por las empresas industriales sin olvidar, por último, que todos estos factores que se sitúan en las áreas urbanas actúan independientemente y provocan, una vez que se ha iniciado el proceso industrializador, un crecimiento autoalimentado o autosostenido como consecuencia de los efectos multiplicadores que se generan, lo que refuerza aún más el papel de estos espacios urbanos.

3.El modelo de industrialización del Área Metropolitana Madrileña.

Logicamente como ya se ha señalado anteriormente el análisis del proceso de industrialización en la conurbación de Alcobendas-San Sebastián de los Reyes se inscribe dentro del proceso llevado a cabo en la aglomeración madrileña de la que forma parte. Un proceso progresivamente acelerado hasta mediados de los años setenta llevado a cabo en Madrid y en los municipios próximos en el que el crecimiento industrial se apoyó básicamente en los factores ya mencionados vinculados a las economías de aglomeración a los que se sumó el hecho de la capitalidad política y financiera que representa la ciudad de Madrid, así como la propia posición de la ciudad como nudo central de la red de transportes y la existencia de una región dependiente muy extensa con dificultades para la difusión jerárquica de actividades por la escasez de centros urbanos de tamaño intermedio lo que facilitaba el que todas las ventajas que un área urbana aporta a la industria se hayan concentrado casi exclusivamente en Madrid, reforzando el proceso.

Ahora bien una vez que se han planteado los factores fundamentales que han actuado en el proceso de industrialización madrileña había que comentar la forma en la que este proceso se ha producido. Para ello creemos esencial destacar la importancia de los estudios de Ricardo Méndez sobre el tema. En ellos se pone de manifiesto la sucesión de dos épocas en la industrialización madrileña.

En primer lugar una fase de concentración en la que la industria, aun incipiente se localiza preferentemente en la capital, que se extiende hasta la década de los años sesenta.

Esta larga etapa no presenta por otra parte una homogeneidad absoluta, pudiéndose distinguir en ella dos periodos de características diferentes. En el primero que se extendería prácticamente hasta la década de los años cuarenta la macrocefalia era la característica principal. Madrid concentraba más del 90% del empleo industrial, aun muy escaso por otra parte. Solo algunos municipios como Vallecas, Villaverde o los dos Carabanchales presentaban fuera de Madrid alguna importancia, pero sin duda lo fundamental era esa fuerte concentración en la capital con una distribución interna que se caracterizaba además por su dispersión, tal como se corresponde con una etapa de industrialización aun incipiente aunque ya con una tendencia creciente a irse concentrando en los sectores más periféricos de la ciudad, sobre todo en la zona sur como consecuencia de la atracción que suponía la presencia del ferrocarril. Esta concentración de la industria en la ciudad sigue siendo la nota dominante en este segundo periodo de la primera etapa como se pone de manifiesto al comprobar como en 1948 el 87,5% de los empleos se situaban en Madrid, cifra inferior a la del periodo anterior pero aun reveladora del peso de la capital. En esa época comienzan ya a producirse, aunque tímidamente, los efectos difusores que se concretarán en los años siguientes, y así el Área Metropolitana funcional en 1948 albergaba ya el 6,8% de todo el empleo, con especial mención para las cabeceras comarcales de Alcalá de Henares, Aranjuez, Navalcarnero y Getafe, demostrándose que salvo en el caso de Getafe esa difusión va más vinculada al papel rector de estos municipios sobre sus comarcas y su importancia como mercado de consumo, que a un proceso de difusión propiamente dicho. Esta difusión se percibe mejor en la importancia que adquiere la industria en aquellos municipios que fueron anexionados a la capital en esos años. Es el caso de los antiguos municipios de Villaverde, Vallecas, Vicálvaro, Canillejas y Fuencarral, donde va a surgir una industria suburbana que supone el inicio del proceso de difusión industrial hacia la periferia. Ahora bien, aún en esta primera etapa la localización fundamental de la industria se produce en el interior de la ciudad y en ella siguen destacando los barrios situados al sur de las rondas como en el periodo anterior, en las proximidades del ferrocarril, con un elevado número de industrias instaladas aun en el casco antiguo y ensanche de la ciudad al igual que en el resto de los distritos periféricos (9)

La segunda gran etapa del proceso de industrialización madrileña abarca prácticamente toda la década de los años sesenta y la primera mitad de los años setenta. En ella se producen dos hechos significativos, por un lado un acelerado crecimiento industrial que se convierte en uno de los factores principales del crecimiento de la aglomeración madrileña, y, en segundo lugar, una modificación en la distribución espacial de la industria como consecuencia de los procesos difusores produciéndose el salto metropolitano.

Por lo que se refiere al crecimiento acelerado de la industria basta por señalar que en 1948 la provincia contaba con un total de 541 empresas y 60.103 trabajadores, mientras que en 1975 las empresas ya ascendían a 1.785 y los trabajadores a 269.940. Pero además de este espectacular crecimiento vinculado a todo los factores mencionados en el capítulo anterior, lo fundamental es la nueva distribución de la industria en comparación con la etapa anterior. En este sentido se destaca la disminución de la macrocefalia de la capital. La concentración de la industria en ella disminuye y así en 1975 la capital albergaba el 64,2% de las empresas y el 67,1% de los trabajadores mientras que en la etapa anterior esos valores alcanzaban el 94,3% y el 87,5% respectivamente. En contraste con este descenso se encuentra el crecimiento espectacular de los municipios que forman parte del Área Metropolitana funcional, al pasar de albergar el 2,4% y el 6,8% de las empresas y los empleos, al 29% y el 27,8% respectivamente en 1975 (10). Es decir se ha reducido por una parte el grado de concentración industrial en la ciudad de Madrid y por otro lado se ha producido un importante proceso de difusión a partir de un núcleo central con evidentes signos de saturación, que ha provocado la aparición de una gran aglomeración urbano-industrial formada por Madrid y los municipios más próximos, donde precisamente se localizan los índices de crecimiento industrial más elevados. Este proceso de difusión se ha producido, además, con una forma muy peculiar que descubre el importantísimo papel que ha jugado en el proceso de industrialización los principales ejes de transporte radiales que parten de la capital. Si observamos el gráfico número 5.16 se aprecia claramente como aparecen una serie de ejes de desarrollo industrial que coinciden con las principales carreteras. En este sentido destaca el papel del llamado Corredor del Henares a lo largo de la carretera nacional II y el ferrocarril a Barcelona, principal eje industrial con un total de 1.390 hectáreas de suelo industrial en 1975 (11), seguido de la carretera de Andalucía con 1.181 hectáreas de suelo industrial, las de Toledo y Extremadura y la de Irún. Concretando algo más, el gráfico número 5.17 descubre dos grandes zonas de localización industrial: por un lado el Corredor del Henares a partir del cual en los años setenta la industria se ha difundido en función de las carreteras transversales hacia municipios como Paracuellos, Ajalvir, Algete, Mejorada del Campo, etc., y por otro lado el conjunto vertebrado por las carreteras de Andalucía, Toledo y Extremadura y las dos transversales que unen por un lado Alcorcón, Leganés y Getafe, y por otro lado Móstoles, Fuenlabrada y Pinto. Estas dos zonas

engloban el 71% de los empleos y el 73% de las empresas a considerable distancia del resto de los ejes de desarrollo industrial

Pero además de este salto metropolitano también se ha producido una nueva distribución de la industria en el interior de Madrid, inseparable en gran parte del anterior. En la ciudad de Madrid se produce un aumento importante de la polarización industrial en la periferia oriental y meridional, que se convierten en dos grandes focos industriales de la ciudad (distritos de Arganzuela, Villaverde y San Blas), que refuerzan su posición con respecto a la etapa anterior, en primer lugar por su fuerte crecimiento industrial al ocuparse gran parte del espacio disponible en estas zonas y en segundo lugar por la pérdida de peso de la industria en los barrios del casco antiguo y ensanche de la ciudad donde incluso se puede hablar de la existencia de un proceso de desindustrialización de esta etapa vinculado a los múltiples problemas de congestión, escasez y carestía del suelo, planeamiento y medidas administrativas que favorecían el traslado a otras localizaciones exteriores (12).

Por último dentro de este modelo de desarrollo industrial en el que se pasa del concepto de Madrid-ciudad al de aglomeración urbano-industrial había que señalar en qué forma han incidido el cambio de coyuntura económica iniciado en 1973 y agudizado desde 1975

En principio la crisis económica ha frenado bruscamente la expansión del empleo industrial produciéndose incluso a partir de 1980 un descenso en el número de empleos y en la superficie industrial (13) con respecto a años anteriores, este descenso, por otra parte, se centra sobre todo en la capital mientras que el resto del Área Metropolitana y un buen número de municipios externos a ella continúan el crecimiento industrial o lo inician, reforzándose los dos ejes de crecimiento industrial que han funcionado preferentemente en las últimas décadas, el sector oriental vertebrado por la carretera de Barcelona y el meridional entre las de Andalucía, Toledo y Extremadura, con la matización importante del crecimiento actual de los núcleos situados en las carreteras transversales al Corredor del Henares entre las de Barcelona e Irún a lo largo de la margen izquierda del río Jarama.

Pero quizás lo más importante como ponen de manifiesto diversos indicadores (traslados de empresas, inversiones, etc.) sea el que el proceso de difusión alcanza a municipios mucho más alejados de la capital. Así los mayores crecimientos industriales, lo que se ha llamado "cresta de la ola innovadora" se sitúa en municipios de la segunda corona metropolitana, municipios periféricos dentro del Área Metropolitana de Madrid o incluso externos a ella como pueden ser Fuenlabrada, Arganda, Humanes, Valdemoro, etc.

municipios periféricos al Area Metropolitana Madrileña como indica el hecho de que la mayoría de ellos se sitúan a una distancia superior a los 20 kilómetros de la capital (14)

4. El proceso industrializador en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes.

4.1. Fuentes y Metodología.

A la hora de plantearse un estudio de la actividad industrial aparece en principio el grave problema de las fuentes. Este problema que a nivel nacional es grave, como ya se ha puesto de manifiesto en otros trabajos (15), entre los que se destaca el de J.B. Donges (16), no lo es menos en el Area Metropolitana de Madrid. Quizás una de las mayores dificultades reside en la heterogeneidad de los datos disponibles. Evidentemente es difícil encontrar datos homogéneos y comparables entre sí desde el momento en que existe una gran diversidad de organismos que publican fuentes realizadas con criterios diferentes. Así en la provincia de Madrid dentro del campo industrial hay que tener en cuenta las publicaciones del Ministerio de Industria, tanto de su Delegación Provincial como de su Secretaría General Técnica, del Instituto Nacional de Previsión, de la antigua COPLACO y la Consejería de Trabajo, Industria y Comercio de la Comunidad Autónoma, de la Delegación Provincial de Hacienda y de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid entre otras. Cada uno de estos organismos lógicamente analiza la actividad industrial desde una óptica propia y confecciona sus fuentes en función de unos objetivos determinados, por lo que es difícil poder llegar a comparaciones entre los datos ofrecidos. Además el problema se complica por la irregularidad de muchas de ellas, aparte de las dificultades que en algunos casos plantea su acceso.

Ahora bien, centrándonos más en el análisis de las fuentes principales para estudiar la industria en Madrid, aparte de su heterogeneidad, lo fundamental es la escasa información que presentan, y además un grado de fiabilidad que deja bastante que desear. Por regla general la información se limita, en cuanto a los datos a nivel de cada empresa industrial, que constituye la desagregación espacial imprescindible para llevar a cabo nuestro estudio, al domicilio de la empresa, el tipo de actividad y el número de empleos, a los que acompañan, aunque no en todas las fuentes, datos referidos a la fecha de instalación de la empresa, datos económicos de actividad, y, por supuesto numerosos datos físicos de la industria. Esta variedad implica una primera limitación al estudio, por cuanto la necesidad de tener una información uniforme para todas las empresas impone una reducción de los

temas a analizar en el estudio sobre la estructura industrial, a pesar de que para algunas empresas se puede contar con una mayor información

Pero este no es el único inconveniente que se plantea. No sólo la información es escasa sino que también presenta un buen número de errores que se perciben con claridad con un trabajo de campo y que necesariamente obligan a un filtrado de la información

Por otra parte uno de los problemas más importantes es la falta de fuentes con un mínimo de modernidad. Se trata de un tema esencial debido al dinamismo de la actividad industrial, donde los cierres, ampliaciones, traslados y aperturas de empresas se suceden a gran velocidad, sobre todo en los últimos años. Este proceso dinámico no siempre queda reflejado en las fuentes, y muchas de ellas presentan datos anticuados que no concuerdan en absoluto con la situación que se descubre tras un trabajo mínimo de campo. Además este problema se agrava en el momento actual ante el desarrollo que ha adquirido la economía sumergida, completamente al margen de las fuentes oficiales e incluso de las normas urbanísticas vigentes en ambos municipios.

Basicamente las fuentes utilizadas han sido las siguientes:

a) Los listados informatizados del Servicio de Mutualidades Laborales, dependientes del I.N.P.

En ellos la información hace referencia a aspectos como: entidad, nombre de la empresa, domicilio, localidad, sindicato y mutualidad, tipo de actividad económica según la C.N.A.E., el número de trabajadores y la fecha de alta y de baja.

Los mayores problemas que presenta su consulta se basan en los frecuentes errores que contienen, que en el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se centran en cuatro cuestiones claves.

En primer lugar se incluyen numerosas empresas que no se han instalado en ambos municipios sino en otros, en especial en Madrid, en el polígono industrial de Fuencarral.

En segundo lugar aparecen también empresas que están mal clasificadas según el código de la C.N.A.E.

En tercer lugar son frecuentes los errores en el número de empleos, como demuestra la consulta de otras fuentes y el trabajo de campo.

Por ultimo un grave problema es que no aparecen en los listados bastantes empresas, lo que supone una limitación importante sobre su fiabilidad

b) Una de las fuentes más interesantes por su fiabilidad es el Catálogo que Metra-Seis realizó para COPLACO sobre la industria madrileña. La información es la siguiente: nombre de la empresa, dirección de la fábrica, dirección del domicilio social de la empresa, productos de fabricación, actividad o subsector industrial al que pertenece, fecha de instalación de cada empresa, número de plantas industriales, uso del establecimiento donde se distingue entre fábrica, oficina y almacén, superficie de la parcela total en metros cuadrados, superficie de la planta construida en metros cuadrados y el número total de empleados.

Mediante el trabajo de campo realizado se ha podido comprobar la mayor fiabilidad de esta fuente con respecto a la anterior, ya que un buen número de empresas que aparecen en los listados Metra-Seis no lo hacían en los del I.N.P., y por otra parte los errores, en cuanto a una mala clasificación de la actividad económica de la empresa, son mucho menores, al igual que son mínimas las ausencias de empresas por la propia forma de construcción de la fuente

c) De gran ayuda han sido también los denominados Cuadernos de Localización Industrial editados por la Cámara de Comercio e Industria de Madrid. En concreto han sido de utilidad los publicados para ambos municipios en 1980, reeditado en 1982 y sobre todo el de 1984. En ellos aparece una relación completa de las empresas existentes en ambos municipios, con un alto grado de fiabilidad dada la forma de elaboración de los Cuadernos, mediante un pormenorizado trabajo de campo. Por otra parte el tratamiento de la información es muy interesante y útil, ya que la totalidad de empresas se clasifican o distribuyen entre 12 sectores de actividad que se subdividen, a su vez, en un amplio número de subsectores, que permiten un análisis minucioso de la estructura interna de la actividad industrial (17). Además se refleja claramente la localización de cada industria en los diferentes planos de las principales zonas industriales que acompañan la información.

Por otro lado cada empresa aporta la información siguiente.

- Nombre de la empresa.
- Dirección de la empresa y localización en el plano que se acompaña.
- Tipo de producción.
- Rama de actividad según la clasificación adoptada por la C.O.C.I.M.
- Número de empleos según una clasificación que contiene 10 grupos

- Potencia en kW por empresa segun una clasificacion con 5 grupos de potencia contratada
- Superficie total de la planta o mejor dicho de la parcela en metros cuadrados, teniendo en cuenta, asi mismo, 10 grupos de superficie, desde la inferior de menos de 1.000 metros cuadrados a la mas elevada de 100 000 metros cuadrados (18).
- El porcentaje de edificación sobre el total de la parcela segun una clasificación que contiene 4 grupos (19).
- Clasificación de la empresa segun tres posibles usos: industria, almacén y servicio (20).
- Teléfono de cada empresa y claves de situacion y actividad

d) Una de las fuentes menos utilizadas para analizar la actividad industrial ha sido el Catastro de Urbana. Creemos sin embargo que su consulta puede aportar una informacion muy util para el analisis de la industria.

En principio el Catastro de Urbana de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, por su modernización y fiabilidad permite salvar numerosos obstaculos que se presentan por los errores ya mencionados de las otras fuentes. En este sentido en nuestro trabajo se ha utilizado para resolver un buen número de esos errores señalados, pero su utilidad va mucho más allá de esa consideración. El Catastro ha sido básico para analizar el tema de la localización industrial en ambos municipios y para todo el estudio sobre las características físicas de las empresas (superficie, alturas, número de plantas industriales, año de construcción, etc.), así como para todo el análisis fiscal. Desgraciadamente ha existido un grave problema derivado de la distinta fecha de realización de ambos Catastros, mientras que el de Alcobendas practicamente esta actualizado, su fecha es 1984-1985, el de San Sebastián de los Reyes lo está para 1979. El problema era por lo tanto doble: por un lado quedaban al margen del mismo en San Sebastián de los Reyes aquellas empresas instaladas desde 1980, problema que se intentó solucionar con la ayuda de las otras fuentes, y en segundo lugar habia que actualizar los datos fiscales en ese mismo municipio para poder llevar a cabo una comparación con Alcobendas. Esto último se realizó aplicando los índices correctores aportados por la propia Delegación de Hacienda, a la vez que se hizo para la totalidad de las fincas catastradas e incluso para las construidas posteriormente. Tras este lento y laborioso trabajo, creemos que mediante el empleo de ambos catastros y el de las otras fuentes se puede obtener una imagen bastante aceptable de la realidad industrial de ambos municipios.

En concreto la informacion que podemos obtener del Catastro se puede agrupar en dos grandes apartados:

- Datos físicos de la empresa.
- Datos fiscales

En principio el Catastro informa detalladamente de la localización exacta de cada empresa, apareciendo tanto la dirección con el nombre y domicilio fiscal de la empresa, así como la referencia catastral con respecto al Parcelario.

En cuanto a los datos físicos el Catastro permite obtener información sobre cuatro temas:

- Datos del suelo. Comprende la superficie total de la parcela, la superficie cubierta, la descubierta, la longitud de la fachada y el fondo de la parcela y su forma.
- Datos de la construcción. Comprende el año de la construcción o de la reforma si la hubiere, el número de edificios y el número total de metros cuadrados construidos como datos más importantes.
- Datos sobre los locales. Comprende el número de locales, su distribución por edificios y su tamaño, además del uso de los mismos.
- Datos sobre cada uno de los edificios construidos en la parcela: año de construcción, número de plantas, superficie por planta y superficie total.

Por último los datos fiscales más importantes son los siguientes:

- Datos sobre la valoración del suelo, valor básico unitario del suelo y valor básico de repercusión, valor total del suelo.
- Valor de la construcción.
- Valor catastral de la empresa.
- Renta catastral y base imponible.

En cuanto a la metodología el estudio constará de tres fases fundamentales. En la primera tras un breve análisis del papel actual que ocupa la industria de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes en relación con el resto de aglomeración madrileña se pasará al estudio de los diversos factores que han incidido en el proceso de industrialización de ambos municipios. La segunda fase se centrará en el estudio de las distintas etapas y las formas en las que se ha producido el proceso de industrialización, haciendo hincapié en dos indicadores fundamentales como son el número de empleos y la superficie industrial. Por último, en la tercera fase se intentará analizar la estructura interna de la industria a partir del estudio de aspectos tales como el tamaño de las empresas, densidades industriales, empleo por ramas industriales, potencia instalada, fiscalidad, etc

4.2. La industria de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes en el conjunto de la aglomeración madrileña

A la hora de inscribir el peso de la industria de ambos municipios con respecto al conjunto de la aglomeración madrileña creemos que los cuadros números son suficientemente expresivos

En el primer cuadro aparece la situación de las distintas zonas consideradas en tres momentos distintos: 1973, 1980 y 1983, teniendo en cuenta dos indicadores básicos como son el número de empleos y el total de superficie industrial. Evidentemente del análisis del cuadro, en líneas generales, se derivan dos hechos de singular importancia: por un lado la disminución del peso industrial de la capital, que pierde empleos y superficie industrial claramente desde 1973, pasando de suponer el 62.9% de empleos y el 41.5% de la superficie en 1973 al 54.3% y 33.5% respectivamente en 1983; por otro lado el comportamiento opuesto del resto del Área Metropolitana Madrileña, que desde 1973 aumenta el número de empleos y la superficie en cifras relativas hasta 1983, pero que en cifras absolutas descubre un pequeño retroceso en ambos indicadores desde 1980.

En este conjunto espacial el eje formado por Alcobendas y San Sebastián de los Reyes fundamentalmente (21) ocupa un papel claramente inferior al A.M. Este y Sur así como con respecto a las zonas exteriores a la misma que forman parte del Corredor del Henares y la denominada zona sureste-1. Este eje norte sólo concentra en 1983 el 7.5% de la superficie industrial y el 5.06% de los empleos, lejos aún de los valores no sólo de la capital sino de A.M. Sur y Este, que al igual que sucede con la zona del Corredor exterior al Área duplican esas cifras. Por debajo de este eje sólo queda el Área Metropolitana Oeste donde la especialización residencial-esparcimiento alcanza los valores más elevados. En este sentido este eje norte viene a ser una zona de transición entre dos "mundos" muy diferentes del Área Metropolitana, la zona industrial y obrera que marca claramente el este y sur de la aglomeración y la residencial de mayor calidad y terciarizada del NW. La zona norte del Área Metropolitana en cierta manera conjuga estos dos "mundos" imponiendo una heterogeneidad, unos contrastes espaciales de todo tipo difícilmente superables por otros sectores de la aglomeración madrileña.

Ahora bien, por debajo de esta situación que refleja un desarrollo industrial menor que los principales ejes de crecimiento del Área -el oriental y el meridional, y en este sentido hay que tener en cuenta que en el Área Metropolitana Norte el desarrollo industrial ha sido muy puntual, concentrándose únicamente en dos núcleos y con especial mención en Alcobendas, mientras que en los otros dos grandes sectores el número de poblaciones

afectadas ha sido mucho mayor-, se descubre una evolución en los últimos años más favorable. Así prácticamente es la única zona del Área que desde 1980 no ha descendido la superficie industrial, estabilizándose, por otra parte, prácticamente el empleo. En efecto, la superficie industrial crece de 205 Ha en 1980 a las 214 Ha de 1983, crecimiento evidentemente inferior al de años anteriores como consecuencia de los efectos de la crisis económica, pero que contrasta con los descensos de otras zonas del Área Metropolitana. Esta mejor situación se constata además si tenemos en cuenta, por ejemplo, otros indicadores. Así, en cuanto al número de traslados que se producen en el Área, Alcobendas ocupa el cuarto lugar tras Fuenlabrada, Arganda del Rey y Torrejón de Ardoz, a escasa distancia (22), y en cuanto al total de inversiones realizadas en el periodo 1976-1981 ocupa el octavo lugar, sin contar a Madrid, por detrás de municipios en buena parte exteriores al Área Metropolitana Administrativa, como Alcalá de Henares, Fuenlabrada, Humanes, Arganda y Daganzo de Arriba, junto con Torrejón de Ardoz y Alcorcón en el interior de la misma. Esta mejor situación hay que ponerla en relación con la existencia de suelo industrial aun vacante en dicho municipio, y sobre todo en San Sebastián de los Reyes, con una accesibilidad y una distancia con respecto a Madrid que la hace mucho más atractiva que otras zonas del Área Metropolitana. Sin embargo a pesar de todo ello aun existe una distancia considerable en cuanto a grado de desarrollo industrial con respecto a los ejes más dinámicos, oriental y meridional, del Área Metropolitana.

4.3 La industria en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes

A la hora de estudiar la industria en ambos municipios, la primera cuestión que surge es precisamente la de los factores que explican la localización industrial.

En este sentido, la localización de la industria ha respondido básicamente a los intereses económicos de los empresarios y los promotores del suelo más que a las directrices de un planeamiento que venía en un buen número de casos a constatar y legalizar hechos consumados más que a orientar y planificar el proceso de industrialización que se estaba produciendo. Pero además de ese carácter tardío el planeamiento fue también alterado ante la indiferencia de los dos municipios que pretendían, en cierta manera, una industrialización sin demasiadas preocupaciones por los costos de todo tipo que generaría un proceso de localización industrial anárquico y desordenado.

Por ello, creemos que los factores fundamentales se vinculan a las estrategias de los empresarios y promotores del suelo que se han servido del planeamiento oficial cuando respondía a los intereses propios, produciéndose numerosos conflictos aún no resueltos en

el caso contrario.

Sin embargo, a pesar del discutible éxito del planeamiento es evidente que ha constituido el marco legal de referencia para los empresarios y promotores en sus decisiones, por lo que su estudio es esencial para conocer el proceso de industrialización llevado a cabo.

4.3.1. El Papel del Planeamiento Oficial.

- El Plan General de Ordenación del Área Metropolitana

A comienzos de la década de los años sesenta, la situación de Madrid, era desde el punto de vista del planeamiento de una gran gravedad. El Plan General de 1941, aun vigente, había sido en numerosas cuestiones ampliamente incumplido, y tanto Madrid como un buen número de municipios cercanos habían tenido un fuerte incremento demográfico, lejos de las previsiones del mismo. Por otra parte, en 1956 se aprueba la Ley del Suelo que establecía, aparte de la necesidad de que todas las capitales provinciales y grandes ciudades contasen con un Plan General, el que su vigencia fuera de 15 años, al cabo de los cuales tenía que ser revisado.

Por estos dos motivos, ya desde finales de los años cincuenta, se planteaba la revisión del Plan General de 1941 aprobándose, al fin, en 1963 el nuevo Plan General. Evidentemente, lo primero que destaca de este Plan es el nuevo ámbito geográfico de actuación, reconociéndose en el propio nombre del mismo, Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid, expresión esta última que constituía la primera vez que aparecía en un documento oficial ya que venía a reconocer una realidad espacial creada por el crecimiento urbano acelerado que se había producido en los últimos años. Dentro de los 23 municipios que formaban parte de esa Área Metropolitana se situaba Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, para los que el Plan General venía a ser el primer documento de su historia que intentaba ordenar y regular el crecimiento de ambos municipios.

En líneas generales, el nuevo Plan General venía a ser en palabras de Fernando de Terán "una simple ampliación y adaptación de los giros del anterior a la situación real de la ciudad quince años después" (23), y en lo que se refiere en concreto, a la actividad industrial, se siguen manteniendo los mismos planteamientos teóricos de zonificación, segregación socio-funcional del espacio y la propia visión organicista de la ciudad muy en la órbita de las ideas de los teóricos del anterior Plan (24). Igualmente, se sigue pensando en un crecimiento descentralizado y limitado en el que se intenta limitar el crecimiento de la

ciudad de Madrid mediante el establecimiento de un anillo que la aisle de los núcleos satélites donde se descentralizarán un gran número de funciones

En cuanto a la ordenación industrial la propia Memoria del Plan General deja muy claro el principio de zonificación al señalar que para responder al crecimiento industrial se necesita "la ordenación y dotación de amplias zonas industriales en las que se faciliten tanto los servicios como el cómodo acceso de la mano de obra y las mercancías" (25). Según ese principio de zonificación se establecen unas normas de localización en función del tamaño de los establecimientos.

En concreto se establecen dos grandes tipos de establecimientos industriales:

- Artesanía y pequeña industria.
- Mediana y gran industria

Por lo que se refiere al primer tipo se plantea un desplazamiento de los establecimientos hacia la periferia donde se obtendrán emplazamientos más adecuados. Esta es una directriz importante porque venía a chocar con la dispersión que había en el interior, del Casco Antiguo y barrios del Ensanche. En este sentido medidas como el impuesto de radicación u Ordenanzas Municipales más restrictivas iban a provocar un buen número de traslados de pequeñas empresas.

Para esta pequeña empresa, se delimitan en el Plan General 14 zonas de localización en la periferia de la ciudad en las que predominaba el sector oriental y sur-occidental (26).

En cuanto a la industria mediana y grande, el Plan General prevee unas necesidades de 550 hectáreas de suelo a finales de siglo. Para cubrir estas necesidades se proyectan una serie de zonas especializadas tanto dentro como fuera de la capital. Dentro se proyectan tres zonas en Villaverde, Vallecas y Vicálvaro, con 80 hectáreas cada una de ellas, mientras que fuera de Madrid se reparten las 310 hectáreas restantes entre los municipios de Getafe, Coslada, Leganés, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz y los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En resumen, se refuerza la segregación socio-funcional del espacio en el Área Metropolitana Madrileña ya que destacan fundamentalmente las zonas oriental con 150 hectáreas y meridional con 180 hectáreas aparte de las de Vallecas, Vicálvaro y Villaverde en el interior de Madrid, como ejes más importantes de localización industrial, siguiendo las tendencias ya iniciadas en las décadas anteriores. Lejos de estos dos ejes queda el sector norte formado por las 50 hectáreas previstas en los dos núcleos de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes y por supuesto todo

el oeste del Area Metropolitana reservado para la funcion residencial y de esparcimiento.

En concreto, las previsiones del Plan General establecian con el horizonte en el año 2000 un total de población de 30 000 y 15 000 habitantes para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. Ambos nucleos se les englobaba en el tipo de municipio denominado como "Dormitorio-Servicios", consideracion que venia a ser una transición entre la calificación de municipios de "servicio" que era la que tenian nucleos como Coslada, Getafe, Leganés, San Fernando de Henares o Torrejón de Ardoz y la de dormitorio o incluso dormitorio-esparcimiento de Majadahonda, Villaviciosa de Odón, Las Rozas, Pozuelo, Boadilla o Alcorcón.

Dentro de estos "servicios", la actividad industrial tenia según las previsiones un peso importante. Así en Alcobendas se preveia una superficie industrial total de 36 hectareas con 10 500 trabajadores industriales, y en San Sebastian de los Reyes, un total de 14 hectareas con 4 750 trabajadores industriales, lo que supone una densidad de 291,6 obreros/hectarea y 339 obreros/hectarea en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. Estas densidades, bastante elevadas, estaban en consonancia con el tipo de industria que se preveia establecer: una industria intensiva en mano de obra y de reducida utilización superficial. La realidad, evidentemente, como se vera mas adelante, demostrará la poca fortuna de estas previsiones en ambos municipios.

En cuanto a la localización de esas 50 hectareas, en ambos municipios se pone de manifiesto de nuevo las ideas de zonificación aplicadas en Madrid. Las 50 hectareas se reparten en dos zonas o áreas industriales. La de Alcobendas, la mayor de las dos, con 36 hectareas, se situa al sur del casco urbano y a lo largo de la carretera nacional N-I a Irun. En concreto ocupaba un rectángulo de cerca de 1 km de largo entre el casco urbano y la intersección entre la antigua carretera de Francia, la también conocida carretera de Fuencarral, y la nueva nacional N-I a Irún. La zona industrial de San Sebastián de los Reyes, con sus 14 hectareas, también buscaba la cercania de la carretera de Francia: en concreto se situaba al norte del casco urbano, también con una forma rectangular y alargada, paralelamente a dicha carretera. Ambas zonas industriales estaban separadas de los dos cascos urbanos por un área verde de perímetro urbano limitado por el resto de sus lados con terreno calificado como rustico de secano.

Ahora bien, todas las disposiciones del Plan General del Area Metropolitana para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes no suponian ninguna novedad. En realidad, y sobre todo para Alcobendas, el Plan es un claro ejemplo de lo que no debe ser. En efecto en vez de planificar, de ordenar un crecimiento urbano e industrial, el Plan venia a legalizar

un crecimiento que se estaba produciendo de forma desordenada y anárquica pero por supuesto con la lógica de las estrategias de un empresario en una economía de mercado. El Plan legalizaba una situación de hecho e intentaba ordenar un crecimiento que de nuevo en los años siguientes desbordó las previsiones establecidas en el mismo.

En 1963, cuando se aprueba el Plan General, Alcobendas ya había comenzado su crecimiento urbano e industrial. En concreto, en lo que se refiere a la industria, desde mediados de la década de los años cincuenta se empiezan a instalar en el municipio diversas empresas a favor de una serie de factores entre los que destacan por su importancia los siguientes:

- Cercanía a Madrid y fácil accesibilidad e infraestructura viaria.
- Abundancia de suelo y lo que es más importante, a bajo precio. Se trataba de suelo rústico de baja calidad.
- Facilidad del Ayuntamiento en cuanto apenas existían trabas para la concesión de la licencia correspondiente cuando ésta se pedía, lo que en estos años no era una práctica corriente.
- Inexistencia de un planeamiento que controlara la implantación industrial.

Hasta finales de 1963, son nada menos que 10 las empresas instaladas en la zona industrial que "planifica" el Plan General, con un total de 7,7 hectáreas ocupadas y 575 empleos. Esto supone que ya antes de la aprobación del Plan se ha ocupado el 21,38% del suelo industrial programado con el horizonte del año 2000 y el 5,47% de los empleos, y eso en unos años en los que Alcobendas está tan solo iniciando su desarrollo metropolitano con, aun, bajos índices de crecimiento. Evidentemente, las previsiones del Plan General iban a ser desbordadas rápidamente, lo que plantearía numerosos problemas en los años siguientes.

En cuanto a la localización de las empresas, en el cuadro número 5.3 se refleja el nombre de la misma, su dirección, la rama de actividad a la que pertenece según la CNAE, la superficie de la parcela, la superficie de la planta, el año de implantación y el número de empleos. Fijándonos sólo en el dato de la dirección, la mayoría se sitúan al sur del casco urbano y en las proximidades de la carretera nacional N-1 a Francia, es decir en lo que será la zona industrial programada en el Plan General. En una palabra, la planificación oficial no hizo más que seguir las pautas de localización ya iniciadas, ampliándolas en la dirección apuntada ya, pero insuficientemente.

- *El Planeamiento a escala municipal El Plan General de 1968 de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes*

Una de las normativas de la Ley del Suelo de 1956 hacia referencia a la necesidad de desarrollar un Plan de ambito espacial superior al municipal, como era el caso del Plan General del A M M de 1963, por Planes Generales Municipales

Sin embargo, a pesar de esta obligatoriedad, la redacción de los respectivos Planes Generales de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes se retraso practicamente cinco años, ya que la fecha de su aprobación fue el 18 de diciembre de 1968, entrando en vigor prácticamente en 1969. Es decir, se produjo un retraso de cinco años con respecto a la entrada en vigor del Plan General del Area Metropolitana de Madrid.

Las consecuencias de este retraso son fáciles de reconocer. En estos cinco años se produce un fuerte crecimiento de ambos municipios que no sólo desborda ampliamente las previsiones del Plan de 1963, sino que incluso se produce en zonas en las que estaba terminantemente prohibido. Este alto grado de incumplimiento evidentemente condiciono la redacción del Plan General Municipal, la situación de 1968 era muy diferente a la de 1963 y el Plan General Municipal más que desarrollar un Plan de rango superior, va a suponer una modificación importante con respecto al anterior

Lo primero que se debe comentar con respecto a este Plan de 1968, aparte del retraso en su redacción, por otra parte muy general en la mayoría de los municipios del Area Metropolitana, es que no se redactaron dos Planes Generales Municipales, sino un solo Plan para los dos municipios. Esto ya suponía un primer intento de aproximarse a un hecho de singular importancia: la necesidad de un planeamiento conjunto que responda a una realidad espacial en la que cada vez era más palpable la unión física de ambos municipios. Sin embargo, la razón de este tratamiento conjunto no hay que buscarla en una actitud favorable -aun hoy en día continúan los recelos a pesar de iniciativas conjuntas, de los dos municipios-, sino más bien en que el redactor del Plan fue la propia oficina técnica de la COPLACO.

Por otra parte, hay que tener en cuenta el carácter limitado del Plan General, por cuanto no afecta al total de la superficie municipal como es preceptible para su consideración como Plan General, limitándose solo a ambos cascos urbanos y áreas previstas para su crecimiento así como a las zonas industriales ya creadas y las previstas. El resto del término municipal quedaba bajo el amparo del antiguo Plan General del Area Metropolitana de Madrid de 1963, que había sido y lo seguiría siendo claramente incumplido

sobre todo en estas zonas, con especial mención para las áreas situadas entre la carretera nacional N-I y el río Jarama en San Sebastián de los Reyes, donde se habían instalado y seguían instalándose grandes industrias contaminantes, sobre suelo catalogado como de regadío a proteger en ese Plan de 1963, y sobre el que el Avance del Plan General de Ordenación de la Cuenca del Jarama de 1967 y el Proyecto de Ordenación General de la Cuenca del Jarama mostraban su preocupación por esa instalación industrial que calificaban de innecesaria, acusando, además, de ello a los dos municipios por permitirle al margen del planeamiento existente (27).

Desde el punto de vista de la industria el nuevo Plan General de 1968 se va a caracterizar por dos hechos. En primer lugar, ante los hechos consumados de un crecimiento acelerado y anárquico, va a modificar claramente las previsiones del Plan General del Área Metropolitana de 1963. En segundo lugar, el nuevo Plan General va a insistir en los principios del anterior: legalización a posteriori de una larga serie de incumplimientos y continuación de las violaciones al Plan General de 1968, una vez aprobado, cuando éste chocaba con los intereses de los empresarios, ante la permisividad de las sucesivas corporaciones municipales de ambos municipios, imponiéndose por lo tanto en buen número de casos las estrategias de esos empresarios y promotores de suelo a la normativa del planeamiento.

Por lo que se refiere al primer aspecto basta comentar solo unos datos para constatar hasta qué punto las previsiones del Plan de 1963 quedaban claramente desvirtuadas. En este Plan se preveía para Alcobendas una superficie industrial de 36 hectáreas y para San Sebastián de los Reyes un total de 15 hectáreas. Pues bien, a finales de 1968 entre los dos municipios se alcanzaban 95 hectáreas, casi el doble de lo calculado para el año 2000 en ambos municipios. En el Plan General de 1968 se programan 129,81 hectáreas para Alcobendas y 86 hectáreas en San Sebastián de los Reyes, con lo que se multiplican por 3,5 y 5 la superficie prevista en el Plan de 1963, constatándose así su desbordamiento y modificación.

En segundo lugar, al igual que el Plan de 1963, el aprobado en 1968 venía a legalizar buena parte del crecimiento desordenado en esos cinco años aunque con la matización importante de que no todas las localizaciones o instalaciones de industrias efectuadas fueron legalizadas. En concreto, sólo se legalizaron aquellas que se encontraban incluidas en el ámbito espacial limitado del Plan General. Quedaban al margen, por lo tanto, todas aquellas empresas y otras actividades, que se instalaron en el terreno no comprendido en el Plan de 1968, terreno que seguía bajo la normativa del Plan General de 1963 y en el que se producían los máximos incumplimientos, con especial mención para el municipio de San

Sebastián de los Reyes en el sector situado al norte del municipio entre la carretera nacional N-I y el río Jarama, fuera de la zona industrial delimitada en el Plan General

En concreto el Plan General de 1968, venia a legalizar un alto porcentaje de las 47,5 hectáreas de suelo industrial ocupadas en Alcobendas en esos cinco años en los que se instalaron nada menos que 27 nuevas industrias. En San Sebastián de los Reyes la legalización alcanzó menores proporciones por dos razones: en primer lugar, por un desarrollo industrial menor que Alcobendas y en segundo lugar, porque la mayor parte de la superficie ocupada se encontraba fuera de las ordenanzas del Plan General de 1968. Así, nada menos que 40 hectáreas de suelo catalogado como rustico de secano o de regadio en el Plan de 1963, al norte del municipio fueron ocupadas por solo cinco empresas de grandes dimensiones al margen de la normativa vigente, continuando en esta situación de ilegalidad tras la aprobación del Plan de 1968. Estas empresas fueron la Institucion Berna España, S.A., Iberica Industrias Plásticas S.A., Cervezas El Aguila S.A., Pfitzer, S.A. y la Industria del Mobiliario Español S.A. (cuadro numero).

El Plan General de 1968, como ya se ha señalado, venia a catalogar como suelo industrial un total de 216 hectáreas, lo que significaba casi el 70% del total de suelo industrial en todo el Area Metropolitana por el Plan General de esta de 1963. Estas 216 hectáreas se repartian entre las 129,81 hectáreas de Alcobendas y las 86,2 de San Sebastián de los Reyes, lo que suponía el 37,4% y el 21,4% del total de la superficie afectada por la zonificación en el Plan General de 1968 en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente.

En cuanto a la localización de este suelo industrial, con algunas matizaciones en San Sebastián de los Reyes se consolidan y amplían las zonas donde se estaba produciendo la instalación de empresas.

En Alcobendas queda configurada un area industrial al sur del casco urbano entre la antigua carretera de Francia, ahora carretera de Fuencarral, y la nueva variante de la carretera nacional N-I, prevista en el Plan General que rodearía a Alcobendas y San Sebastián de los Reyes por el oeste. Esta nueva carretera al igual que la actual nacional N-I estaban planteadas como dos barreras de contención al desarrollo urbano e industrial de ambos municipios.

Esta zona industrial de Alcobendas tenía una forma claramente triangular y con sus 117 hectáreas se apoyaba en la carretera de Fuencarral hasta el límite del término municipal de Madrid, estando separada por el norte, del casco urbano, en gran parte, por

una zona destinada a zona verde que no impedía en el sector mas proximo a la carretera nacional a Irun el contacto directo con todos los problemas que esto planteaba con el casco urbano.

Este area industrial, así delimitada, venia a recoger la antigua zona industrial de 36 hectáreas planeadas en el Plan General del Area Metropolitana de 1963 y considerada y legalizada como poligono industrial en 1965; ampliándola considerablemente hacia el sur siguiendo dos ejes fundamentales y en cierta medida paralelos: la carretera de Fuencarral y la actual avenida de la Industria que era un antiguo camino rural que se dirigia al Monte de Valdelatas, situado a caballo del limite municipal de Alcobendas y Madrid, en el antiguo municipio, hoy distrito, de Fuencarral. Esta delimitación de la zona industrial no suponía una novedad, al igual que sucedió con el Plan General de 1963, ya que venia por un lado a legalizar una localización ya existente, que habia desbordado ampliamente la del Plan de 1963 y por otro lado respondía a lo lógico de los intereses de los empresarios que buscaban el asentamiento en esta zona por su cercanía a Madrid, su accesibilidad junto a la carretera nacional y el bajo precio del suelo. Simplemente el Plan de 1968 recogía una tendencia que aun sin su presencia se habia producido.

Además el Plan General de 1968, y esto es una novedad con respecto al de 1963, intentaba organizar el viario del interior de la nueva zona industrial. Una infraestructura viaria que se caracterizaba por dos hechos: las reminiscencias e influencias del antiguo parcelario rural y su escasez.

El primero de estos hechos se pone de manifiesto observando el mapa número . En el se aprecia como un buen numero de las calles trazadas coinciden con antiguos caminos rurales y arroyos, así como con antiguas lindes importantes. Es el caso de la avenida de la Industria, la avenida de la Vega, la avenida de Valdelaparra, la avenida de Valgrande o la calle de los Calabozos, o con antiguos caminos como el del Monte de Valdelatas y el del Monte.

En líneas generales se puede señalar que el mayor número de influencias de la antigua infraestructura rural se produce en la zona más próxima al casco urbano, la zona ocupada más tempranamente por la industria, antes de la aprobación del Plan de 1968, en la que la lógica de la instalación fue el aprovechamiento de la única infraestructura existente, la rural; por ello es lógico que el Plan de 1968 al "dibujar" la red viaria de la zona industrial recogiese, al igual que legalizaba la industria establecida, los caminos que la habian facilitado, convirtiéndolos en calles.

Esta red viaria, por otra parte, es escasa y además presenta una clara desorganización. Datos como la existencia de tres únicas entradas al Polígono Industrial desde la carretera de Fuencarral, o una sola entrada desde el casco urbano, así como el reducido número de calles transversales a los principales ejes de comunicación de la zona industrial dificultan claramente el desenvolvimiento diario de la actividad industrial.

En cuanto a la desorganización de la red viaria, esta se pone de manifiesto en la existencia de dos sectores claramente diferenciados, uno organizado a partir de la avenida de la Industria y otro situado entre la carretera de Fuencarral y el arroyo de la Vega, posterior al Plan General de 1968, con evidentes problemas de comunicación entre ellos al no haberse trazado aun la avenida de la Vega, con lo que la única calle de unión entre ambos es la actual calle de la Granja.

En San Sebastián de los Reyes, el Plan de 1968 califica como zona industrial un total de 36.2 hectáreas. Pero la gran diferencia con respecto al Plan de 1963 es que ahora se delimitan dos zonas industriales en vez de una. A la zona industrial de 15 hectáreas que aparecía al norte del casco urbano y al oeste de la carretera nacional N-I, ahora ampliada ostensiblemente a lo largo de esta carretera y hasta aproximadamente el antiguo camino rural de la Cuesta de las Vacas, se le suma una nueva zona industrial también situada a lo largo de la carretera nacional N-I pero al este de la misma, a continuación del barrio de la Hoya (Fig. número 5.12). En ambos casos, no sucedía como en el polígono industrial de Alcobendas, en el que ya se había producido una instalación importante de industrias y el Plan de 1968 venía a legalizar un crecimiento desordenado. En San Sebastián de los Reyes la instalación industrial en estas dos zonas, denominadas Polígono Industrial Norte y Sur, era mínima ya que prácticamente quedaba reducida a una o dos empresas.

Como para Alcobendas, el Plan también establecía una infraestructura viaria que en gran parte presentaba las mismas características y problemas. Por un lado las preexistencias rurales eran un hecho aunque al no haberse producido prácticamente ninguna instalación industrial las posibilidades de trazar un viario coherente eran altas. Sin embargo, este viario se organizó pura y simplemente a partir de las líneas maestras que suponían esos caminos rurales. Por otra parte, la escasez del mismo era palpable y las manzanas delimitadas eran amplísimas e irregulares y la conexión con el eje viario fundamental, la carretera nacional N-I a Irún, muy difícil, sobre todo en el polígono industrial sur ya que había sólo un acceso a la misma que atravesaba, además, el casco urbano.

Pero además de estas dos zonas plenamente industriales, el Plan General de 1968

calificaba como polígonos artesanales a dos pequeños barrios periféricos de "urbanización marginal". Se trataba del barrio de El Praderón, situado al norte del casco urbano, en una localización claramente marginal tras los terrenos pertenecientes al Ministerio del Ejército (instalaciones de la Marina), con una extensión de 8 hectáreas, donde conviven vivienda unifamiliar de baja calidad e incluso alguna vivienda colectiva con una serie de pequeños talleres (unos 12 talleres) de escasa importancia en el conjunto industrial del municipio; y sobre todo el barrio de La Hoya, donde la industria sí ha tenido un papel fundamental, hasta el punto de que al contrario de que en el Praderón, el uso dominante es el industrial y no el residencial. Además, no se trata de talleres únicamente ya que también se han instalado industrias de tamaño medio y grande a favor de una mínima infraestructura viaria existente y su proximidad al casco urbano y a la carretera nacional N-I, industrias que poco tienen que ver con la calificación de la zona, unas 13 hectáreas, como polígono artesanal.

En ambos casos, el Plan General no hacía nada más que reconocer dos barrios marginales ilegales calificándolos y estableciendo una infraestructura viaria ya existente desde principios de los años sesenta, fecha en la que comienza su ocupación mediante los más puros mecanismos de la urbanización marginal (28).

Por último, el Plan General de 1968, aprueba una serie de Ordenanzas que al menos teóricamente deberían regular la instalación industrial. De ellas hay dos que son las que nos interesan desde el punto de vista industrial: las Ordenanzas de la zona dedicada a industrias artesanas y talleres y las Ordenanzas de la zona industrial propiamente dicha. En esta última zona se destacan por su interés en cuanto a los incumplimientos que se han producido las Ordenanzas relativas a la edificabilidad y al coeficiente de ocupación (29), al igual que el análisis de las condiciones necesarias para la instalación industrial. En este sentido se señala cómo la iniciativa sobre la urbanización puede ser del Ayuntamiento o de empresarios particulares. Por otro lado, la promoción podía ser por manzanas completas con el Plan Parcial previo y la reparcelación correspondiente, o por simples parcelas por el sistema de cesión de viales y contribuciones especiales (30).

Según la normativa vigente el Plan General aprobado debería desarrollarse mediante Planes Parciales. Esto fue así; sin embargo con el Plan General de 1968 volvió a suceder lo mismo que aconteció con este último con respecto al Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963. Desde que se aprobó el Plan de 1968 hasta la redacción y aprobación de los diferentes Planes Parciales que lo debían desarrollar transcurrieron un mínimo de cuatro años, en el caso de la zona industrial de Alcobendas, o de siete años en el caso de las zonas industriales de San Sebastián de los Reyes. Este retraso del planeamiento parcial tuvo en buena medida las mismas consecuencias que el producido desde la aprobación del Plan de

1963 con la aparición del Plan de 1968 (31).

Desde 1968, hasta la aprobación de cada Plan Parcial se produjeron numerosos asentamientos de industrias con un simple requisito la concesión, con suma facilidad, de la licencia de construcción correspondiente por parte de los respectivos Ayuntamientos. Incluso este requisito en bastantes casos ni siquiera se produjo, instalándose empresas en una clara situación de ilegalidad. Así sin ningún Plan Parcial, a espaldas de muchas de las prescripciones del propio Plan General sobre todo en cuanto a la falta de respeto del viario planificado o de los índices de ocupación y edificabilidad permitidos, aparecieron una serie de empresas que se servirán en gran parte del Plan Parcial para regularizar su situación. Como consecuencia de este retraso, una vez que se redacta un Plan Parcial, éste parte de una situación de hechos consumados que obliga en muchos de ellos a plantearse como modificaciones del propio Plan General, con lo que este queda desvirtuado claramente.

Por otra parte no todas las zonas donde se han localizado las diferentes empresas han contado, aunque con retraso, con el instrumento del Plan Parcial. Al contrario, tanto en Alcobendas como en San Sebastian de los Reyes se han seguido instalando industrias en terrenos no calificados como industriales. Este es el caso de Alcobendas con varias empresas situadas al este de la carretera nacional N-I, en frente del Polígono Industrial, traspasando la barrera que suponía la carretera nacional, a lo largo de la carretera de Barajas, sobre suelo calificado como verde de protección o rústico; o es San Sebastian de los Reyes con la continuación de las instalaciones de empresas entre la carretera nacional N-I y el río Jarama (32).

A todo lo señalado habría que añadir que la redacción y aprobación de un Plan Parcial no implica que las empresas que se instalen vayan a cumplir todas las normas establecidas. Al contrario, los incumplimientos se produjeron con facilidad ante la permisividad existente, lo que ha provocado situaciones nada deseables en multitud de aspectos derivados de la no construcción de las necesarias infraestructuras y obras de urbanización en general, la existencia de niveles altos de contaminación, etc.

En concreto, para ambos municipios se aprobaron un total de 10 Planes Parciales para desarrollar lo dispuesto en el Plan General de 1968.

En Alcobendas en el Polígono Industrial se aprobaron los siguientes Planes Parciales:

- a) Plan Parcial de Ordenación de Polígono Industrial de Valportillo.
- b) Plan Parcial de Ordenación Arroyo de los Calabozos

- c) Plan Parcial de Ordenación Vereda de los Pobres.
- d) Plan Parcial de Ordenación Arroyo de Valportillo
- e) Plan Parcial de Ordenación Valgrande.
- f) Plan Parcial de Ordenación Siete Chimeneas.
- g) Elquiber, S.A.
- h) Plan Industrial Especial

Hay dos características fundamentales que definen a la mayoría de estos Planes Parciales. En primer lugar, su retraso con respecto al Plan General de 1968. Así el Plan más antiguo data de 1972, redactándose los más modernos en la segunda mitad de la década de los años setenta. En segundo lugar, y debido en gran parte a ese retraso, se han redactado como modificaciones del Plan General con el fin de legalizar las instalaciones producidas hasta el momento de su aprobación (33).

El primer Plan Parcial redactado, fue el Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial de Valportillo en 1972. El Plan afectaba a un total de 278.138 m², de los que en 1980 ya se habían ejecutado 197.824 m², es decir, un 72% de su superficie. Evidentemente, la finalidad era el desarrollo de una zona mediante la instalación de una serie de empresas industriales. La iniciativa fue totalmente privada. En efecto, el papel primordial lo tuvo D. José Félix García Rodrigo, promotor de suelo para uso industrial, propietario mayoritario del suelo sobre el que se iba a desarrollar el Plan Parcial (34). La mayor dificultad que existía para elaborar un Plan Parcial que desarrollase lo previsto en el Plan General de 1968 era el hecho de que desde ese año hasta 1972 se habían instalado una serie de empresas, en algunos casos sin licencia municipal, que no habían respetado ni las alineaciones del Plan General, ni el trazado del viario establecido por el mismo. Por ello el Plan Parcial se redactó como modificación del Plan General. Así se pretendía legalizar las edificaciones ya existentes y las modificaciones de trazado realizadas adaptando lo dispuesto en el Plan General a la realidad actual para así conseguir un mejor aprovechamiento del terreno.

Semejante fue el caso del Plan Parcial de Ordenación Arroyo de los Calabozos aprobado también en 1972. Similar porque también se habían instalado algunas empresas (35), y el Plan redactado suponía la modificación del Plan General como en el caso anterior. La superficie afectada ascendió a un total de 336.360 m², de los que en 1980 se habían ocupado 202.360 m², es decir, el 60% aproximadamente. Por otra parte, el sistema de actuación y la iniciativa del Plan fue el mismo que el anterior. En este caso el promotor y propietario mayoritario del suelo fue D. Fernando Martín Borregón Montes. Este promotor elaboró por el sistema de compensación, en unión del resto de propietarios de las empresas industriales ya instaladas, el Plan Parcial mencionado (36).

También fue una modificación del Plan General el Plan Parcial de Ordenación Arroyo de Valportillo. En este caso el Plan solo afectaba a 29 682 m² y su finalidad era la legalización de una empresa ya instalada, la desaparición del arroyo de Valportillo que atravesaba la zona y el acondicionamiento para su posterior ocupación del resto del terreno aun no ocupado. La iniciativa fue de nuevo privada, así el promotor de la actuación fue D. José Luis García Esquinas, propietario mayoritario del suelo, aprobándose el Plan Parcial en 1974 (37).

Así mismo el Plan Parcial de Ordenación del Polígono Valgrande también supuso una modificación del Plan General por cuanto existían instaladas ya una serie de naves industriales que ocupaban un total de 3 000 m². El Plan Parcial afectaba a un total de 110 923 m² de los que en 1980 sólo se habían ejecutado 18 249 m², es decir el 17% de la superficie. Además el Plan Parcial suponía la ampliación del viario establecido en el Plan General por cuanto se establecía una nueva calle que separaba lo ya construido de lo propuesto.

El Plan fue aprobado en 1976 y la iniciativa fue de nuevo privada. En este caso partió de varios industriales representados por D. Julio Nogues Huguet, de entre los que destacaba la empresa Antibióticos, S.A., dueña de la mayor parte del suelo del polígono (38).

El último Plan que supuso una modificación del Plan General fue el Plan Parcial de Ordenación Industrial Especial aprobado en 1977. El Plan fue promovido por D. Ricardo Rodríguez García, propietario del suelo y afectaba a un total de 13 125 m². El objetivo perseguido era la legalización de unas naves industriales ya existentes y el aprovechamiento de los terrenos lindantes modificando el trazado de una vía de servicio de la carretera nacional N-I a Francia (39).

El resto de los Planes Parciales aprobados no se tramitaron como modificaciones del Plan General. Así el Plan Parcial Vereda de los Pobres, el de las Siete Chimeneas y el de Elquiber, estos dos últimos en la segunda mitad de los años setenta, desarrollan sendos polígonos delimitados en el Plan General de 1968. En los tres casos la iniciativa siguió siendo privada. Así en el Plan Vereda de los Pobres correspondió a tres propietarios: D. Antonio San José Calderón, el mayoritario con el 70% del suelo, D. Fernando Martín Borregón con el 27% del suelo y D. Julio Baena García con el 3% del mismo, afectando a un total de 124 220 m², de los que en 1980 habían sido ocupados 57 298 m², o sea el 46% (40).

En el caso del Plan Siete Chimeneas, los promotores fueron el Banco de Bilbao y la empresa Obrascon S.A., afectando a 253 434 m², de los que aún queda por ocupar una gran

parte, y por ultimo en el de Elquiber, es precisamente esa empresa la responsable del mismo afectando a 94 700 m² (41)

En cuanto a San Sebastián de los Reyes las dos zonas industriales marcadas por el Plan General de 1968 fueron desarrolladas por una cantidad mucho menor de Planes Parciales que en Alcobendas. En concreto, fueron dos Planes Parciales:

- a) El Plan Parcial de Ordenación del Poligono Industrial Sur.
- b) El Plan Parcial de Ordenación del Poligono Industrial Norte.

Ambos Planes Parciales fueron aprobados en el mismo año 1975, y a diferencia de los de Alcobendas, en ellos la iniciativa fue oficial por cuanto corrió a cargo del Ayuntamiento.

Los dos Planes Parciales se tramitaron, así mismo, como sendas modificaciones del Plan General de 1968. La razón es prácticamente la misma que se dio para el caso de Alcobendas. Desde 1968, año de aprobación del Plan General, hasta 1975, se instalaron una serie de empresas en el ámbito delimitado por el Plan General como zona industrial con la sola exigencia de la licencia de construcción. Estos asentamientos no respetaron la infraestructura viaria creada en el Plan General, y además invadieron áreas destinadas a zonas verdes, de protección de carreteras u otros usos industriales. Los dos Planes Parciales pretendían adecuar el viario de ambas zonas o polígonos industriales a la realidad existente, legalizando así gran parte de las infracciones producidas en esos años (42).

El Plan Parcial de Ordenación del Poligono Industrial Norte afectó a un total de 581.151 m², de los que el suelo industrial suponía 336.861 m². Actualmente están ocupados sólo 126.780 m² por nueve empresas, lo que representa un grado de ocupación del Poligono Industrial del 21,8%, localizándose las empresas en las cercanías de la carretera nacional N-I a Francia.

El grado de ocupación es superior en el Poligono Industrial Sur, donde el Plan Parcial afectaba a un total de 482.313 m², de los que están ocupados 204.568 m², lo que supuso el 42% del total de la superficie repartida entre 23 empresas. El Plan Parcial, al igual que su homónimo, el del Poligono Industrial Norte modificaba el viario del Plan General adaptando el nuevo a las instalaciones ya producidas. Sin embargo, el trazado actual del Poligono tampoco coincide con el previsto en el Plan Parcial de 1975, lo que ha llevado a un verdadero colapso en la gestión del polígono. Además las obras de urbanización apenas si se han producido, por lo que el estado del polígono es muy deficiente, lo que ha favorecido en gran parte el débil grado de ocupación del mismo en San Sebastián de los Reyes en

beneficios de otras zonas del municipio como el polígono artesanal de La Hoya.

4.3.2. El papel de los factores económicos en la localización industrial

A la hora de analizar el complejo tema de las causas que motivan una determinada localización industrial, aparecen en primer lugar una serie de factores estrictamente económicos que han jugado un papel importante en la toma de decisiones de los empresarios.

Estos factores económicos son diversos pero destacan entre ellos dos fundamentales: los precios del suelo y la proximidad a los medios de transporte, en una palabra, la accesibilidad. Estos dos factores han tenido, como en el resto de los municipios del Área Metropolitana de Madrid, una importancia esencial en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Es precisamente esa conjunción que se produce entre abundancia de suelo barato y accesibilidad, a las que se suman otros factores como la permisividad municipal, la ausencia de planeamiento, etc., lo que explica la elección de estos dos municipios como localización industrial.

En efecto, en ambos municipios el suelo tenía un precio muy bajo, muy inferior al que reinaba en Madrid pero superior al de otros municipios que se encontraban a mayor distancia o con una peor comunicación con respecto a Madrid, pertenecientes al Área Metropolitana Funcional. En realidad, como ha señalado Ricardo Méndez, el precio del suelo industrial tiende a aumentar con la proximidad a Madrid y a las vías de transportes principales, en particular las carreteras radiales, al igual que era superior en los municipios pertenecientes al Área Metropolitana Administrativa. En este sentido ambos municipios aunque tenían precios inferiores a los de Madrid, como se pone de manifiesto en el cuadro número II-1, según los datos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, son en cambio superiores no sólo a municipios pertenecientes al Área Metropolitana Funcional como Alcalá de Henares, Móstoles, Fuenlabrada y Parla, sino también a núcleos como Torrejón de Ardoz, San Fernando de Henares y Pinto. Prácticamente se sitúan al mismo nivel, aunque con precios mínimos algo más bajos que los municipios de Getafe, Leganés y Alcorcón en el suroeste y Coslada en el este del Área Metropolitana de Madrid. Evidentemente la proximidad de Madrid y la fácil comunicación al contar con la carretera nacional N-I (la antigua y la nueva), explica esa valoración.

De especial interés resulta por ejemplo comparar el precio del suelo industrial en

ambos municipios con el reinante en el distrito madrileño de Fuencarral, y mas en concreto con el poligono industrial de Fuencarral, vecino y actualmente practicamente contiguo de Alcobendas. Tomando por ejemplo los datos de los años 1970, 1975 y 1977 se aprecia cómo los precios en Fuencarral eran más elevados, sobre todo en el primer año, cuando en Alcobendas oscilaban entre 644 y 1.169 pesetas, mientras en Fuencarral, a pesar de los 4 kilómetros de distancia lo hacian entre 1 450 y 3 225 pesetas

En 1977 la diferencia sigue siendo apreciable por cuanto en Alcobendas según datos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria el precio del suelo industrial oscilaba entre las 3 000 y las 4 000 pesetas, mientras que Fuencarral lo hacia entre las 6 000 y las 7 000 pesetas el m².

Pero ademas de la existencia de precios del suelo mas bajos que en Madrid habia un segundo factor decisivo que facilitaba el crecimiento industrial en ambos municipios reforzando su accesibilidad. Este factor era la proximidad a los principales medios de transporte, dato fundamental para un empresario a la hora de tomar la decisión de instalar su empresa en un determinado lugar, ya que en funcion de sus características habra una mayor o menor facilidad a la hora de recibir las materias primas necesarias para la producción y de distribuir un determinado producto

En este sentido se ha destacado en numerosos trabajos la importancia de la carretera a la hora de la localización industrial. Madrid es un claro ejemplo de ello, produciendose una fuerte concentración de empresas en las márgenes de los principales ejes de comunicación

Alcobendas y San Sebastian de los Reyes son un claro ejemplo del importante papel que han jugado la carretera en la localización industrial. En ambos municipios la proximidad a Madrid se ve reforzada por la existencia de la carretera nacional N-I a Francia que atraviesa ambos núcleos (ver figura número 3.1).

En Alcobendas la industria se ha concentrado desde mediados de los años cincuenta en las proximidades de la carretera nacional N-I; en principio a lo largo de la antigua carretera nacional, en la actualidad carretera de Fuencarral, para más tarde desbordarla y situarse a lo largo de la actual variante. Un segundo eje de menor importancia lo constituye la carretera de Alcobendas a Barajas, donde la industria se ha instalado ilegalmente a favor de unos precios del suelo más bajos.

En San Sebastián de los Reyes, también es clara la concentración de la industria cerca de ese eje de comunicación principal por cuanto las dos zonas industriales o poligonos se

han situado a lo largo del mismo en sus dos márgenes. Por otro lado, un segundo eje secundario lo constituye la carretera de San Sebastián de los Reyes a Algete, donde se han instalado una serie de empresas consumidoras de mucho suelo para las que el bajo precio de éste, calificado como rústico, y ocupado por lo tanto, al margen de toda normativa ante la permisividad municipal, suponía un factor favorable para su localización.

Pero además de la gran importancia que ha tenido el que ambos núcleos se encontraran sobre la carretera nacional N-I a Francia, hay que mencionar como factor añadido la cercanía de la estación de ferrocarril de Fuencarral, que favorecía la instalación de unas determinadas empresas como las metalúrgicas de transformación, las químicas, etc., para las que el ferrocarril por su propia especialización en el transporte de productos de gran volumen y peso, suponía una ventaja adicional más.

Si a estos factores le unimos la permisividad municipal, la falta de un planeamiento y las crecientes dificultades que tenía la instalación industrial en el interior de la capital ante los problemas de congestión, necesidad de suelo y medidas como el alto impuesto de radicación, se puede tener una idea bastante aproximada de los factores que favorecieron la localización industrial en ambos municipios.

En cuanto a la permisividad municipal las empresas contaron con una concesión sin problemas por parte de las respectivas corporaciones y más si tenemos en cuenta que una buena parte de los terrenos sobre los que se instalaron esas industrias pertenecían a los principales propietarios de ambos municipios, que participaban directa o indirectamente en las respectivas corporaciones municipales (43). El hecho de que el Plan General Municipal se redactara tarde también favoreció el proceso de crecimiento industrial, por cuanto un buen número de empresas compraban suelo rústico y por lo tanto a bajo precio.

Por último la escasez de suelo barato en Madrid y las crecientes trabas del Ayuntamiento de la capital favorecían una gran cantidad de traslados de empresas desde Madrid a los municipios de su Área Metropolitana, constituyendo este tipo de empresas ya existentes la mayor parte de las instaladas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

4.3.3. La localización industrial en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes.

En las líneas anteriores se han analizado los distintos factores que han favorecido el desarrollo industrial de ambos municipios. A lo largo de este capítulo se van a distinguir las principales áreas de implantación industrial, así como se analizará su importancia dentro

del conjunto industrial de ambos municipios.

Como se ha señalado anteriormente existe una pauta común para la localización de las diferentes empresas. Esta pauta es la cercanía al principal eje de comunicación y transporte, la carretera nacional N-I a Francia que atraviesa ambos municipios. A ambos lados de ella se sitúan la mayor parte de las empresas instaladas en los dos municipios. Ahora bien, contando con esta característica general se pueden distinguir varias áreas de implantación industrial, coincidentes o no con las delimitadas en el planeamiento oficial.

En primer lugar había que diferenciar claramente entre dos zonas radicalmente distintas, por un lado la instalación industrial en ambos cascos urbanos y por otro lado la localización fuera de los mismos, tanto en los polígonos industriales así configurados como fuera de los mismos, en otros terrenos, al margen de la normativa y planeamiento vigente.

En cuanto a la instalación industrial en ambos cascos urbanos los dos municipios presentan unas características similares. En ellos las diferentes empresas se han localizado fundamentalmente en el interior del casco antiguo, así como a lo largo de las calles que forman los denominados ensanches del casco, ocupado desde la segunda mitad de la década de los años cincuenta. Por otra parte el peso de esta industria en el conjunto municipal es muy pequeño debido a que se trata generalmente de pequeños talleres, muchos de ellos mecánicos dedicados a la reparación de vehículos, que ocupan pocos obreros y una reducida superficie. Sin embargo el número de centros es más elevado. Así en Alcobendas son 38 las empresas instaladas en esta zona y 68 en San Sebastián de los Reyes, lo que representa el 15% y el 52% de los centros de ambos municipios. Ahora bien, su escasa relevancia se pone de manifiesto al tener en cuenta el número de empleos y la superficie afectada. En el primer caso los porcentajes se reducen al 2,2% y al 5% respectivamente; y en el segundo indicador al 1,9% y al 3,3%. La mayoría de estos centros cuentan con un reducido número de obreros. En Alcobendas, a excepción de dos empresas, el resto ocupa menos de 5 empleados, y en San Sebastián de los Reyes son sólo 5 empresas las que superan ese número. Son centros que se han instalado generalmente en locales comerciales o incluso en las antiguas edificaciones rurales que contaban con patio o corral.

En cuanto a la rama de actividad predominante, en ambos municipios se pone de manifiesto el peso de los talleres dedicados a la reparación de vehículos que representan el 44,7% y el 33,8% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, a los que siguen aquellos centros dedicados al tratamiento de minerales y metales comunes y sus manufacturas con 7 centros en Alcobendas y 16 en San Sebastián de los Reyes y los dedicados a las actividades vinculadas a la madera y corcho con 4 y 12 centros

respectivamente.

Evidentemente contrasta este tipo de industria con el predominante en el resto de la superficie de los dos municipios donde el pequeño taller prácticamente artesanal está ausente salvo casos muy concretos como en el barrio de La Hoya en San Sebastián de los Reyes, donde coexistían junto a grandes y medianas empresas.

A la hora de analizar la localización industrial fuera del ámbito de los dos cascos urbanos creemos que se puede hacer una diferenciación básica entre aquellas áreas calificadas como suelo industrial en las que las empresas se han instalado dentro del marco de un planeamiento, aunque éste fuera posterior y recogiera, y por tanto, legalizara una situación ya creada, y aquellas otras zonas en las que las empresas se han instalado al margen del Planeamiento, sin la licencia correspondiente y por lo tanto en una clara situación de ilegalidad. La primera de estas zonas se corresponde en ambos núcleos con los denominados Polígonos Industriales, cuyo suelo fue calificado como industrial en el Plan General de 1963 y sobre todo en el Plan General de ambos municipios de 1968, mientras que la segunda zona está compuesta por dos áreas, una en Alcobendas, al este de la carretera nacional N-I a Francia y a lo largo de la carretera a Barajas, y otra en San Sebastián de los Reyes, al norte del término municipal, entre la carretera nacional N-I a Francia y el río Jarama y atravesada por la carretera a Algete.

El peso de cada una de estas dos zonas es bien distinto en cada municipio. Así en Alcobendas el predominio del área constituida por el actual Polígono Industrial es claro y se pone de manifiesto por cuanto en él se asientan el 91,1% de las empresas instaladas fuera del casco urbano contando con el 90,8% de los empleos y el 80% de la superficie industrial; en cambio fuera del mismo hay sólo 18 centros, el 8,9%, con 614 empleos, el 9,2% y 194.650 m², el 20%. En contraste, en San Sebastián de los Reyes el peso del área ocupada por la industria fuera del ámbito de los polígonos industriales es mucho mayor, sobre todo si se tiene en cuenta los indicadores de número de empleos y total de superficie afectada, no así el del número de centros, lo que pone de manifiesto el considerable tamaño de cada una de estas empresas. En efecto, a pesar de constituir tan sólo el 11,2% de todos los centros, engloban el 38,19% de los empleos y nada menos que el 61,5% de toda la superficie; evidentemente la presencia de empresas como Cervezas El Águila S.A., Cyanamid Ibérica o Pfizer, consumidoras de mucho suelo, explican este importante papel de este área industrial al margen del planeamiento. También destaca en San Sebastián de los Reyes el menor grado de ocupación de ambos polígonos industriales, norte y sur, que se refleja así mismo en el número de centros. En el se percibe claramente la diferencia que existe con el polígono industrial de Alcobendas, ya que los dos polígonos de San Sebastián de los Reyes sólo

engloban el 48% de los centros, el 35% de la superficie y el 3% de los empleos.

Por otra parte hay una diferencia importante entre ambos municipios, ésta hace referencia al mayor desarrollo industrial de Alcobendas, puesto de manifiesto en el hecho de que engloba el 76% de la industria de ambos municipios y el 66% de todos los empleos. Sin embargo la superficie ocupada por la industria es similar en ambos municipios, lo que solo se puede entender por el mayor tamaño de las empresas debido fundamentalmente a la presencia de esas grandes empresas sobre suelo rústico antes mencionadas.

En concreto fuera de los dos cascos urbanos ya mencionados son seis las áreas de implantación industrial que se pueden distinguir en ambos municipios. En Alcobendas se encuentra la más importante de todas, tanto por el número de centros como por el de la superficie ocupada y el número de empleos. Se trata del Polígono Industrial localizado al sur del casco urbano y a lo largo de la antigua carretera de Francia, hoy incorporado a Madrid. En este Polígono Industrial se asientan el 70% de todas las empresas de ambos municipios y el 60% de los empleos, afectando a más del 45% de toda la superficie industrial. Son nada menos que 211 las empresas instaladas en 1.082.788 m² permaneciendo aun sin ocupar, en forma de solares un total de 556.654 m², aunque ya comprados por diferentes empresas, lo que significa que el área industrial se extiende por un total de 1.639.442 m², de los que el 31,5% son solares aún sin edificar. La zona del polígono comenzó a ocuparse en la segunda mitad de los años cincuenta, teniendo como ejes la carretera a Fuencarral y la actual avenida de la Industria, el antiguo camino rural vereda de los Pobres, por el simple sistema de la compra de terreno rústico y la edificación con o sin licencia municipal en un terreno no calificado como industrial hasta el Plan General del AMM de 1963. En 1965 se califica a la zona como Polígono Industrial y por fin en 1968 el Plan General del municipio dibuja el polígono con los límites actuales conocidos, legalizando todo el crecimiento ilegal producido fuera de la pequeña zona planificada en 1963. A partir de 1968 el desarrollo del polígono se hace fundamentalmente mediante el instrumento del Plan Parcial que venia a modificar en su mayoría las prescripciones del Plan General.

Actualmente el polígono aún no está completamente edificado, pero si agotado por cuanto los solares que quedaban, en su mayoría, han sido comprados por empresas, como ya se ha señalado. En cuanto al tamaño de los centros hay que señalar que la media es de 5.131 m² por empresa y de 2.480 m² construidos por centro, con un índice medio de ocupación por parcela del 34,6%. Sin embargo estas cifras son sólo aproximativas por cuanto se pueden diferenciar dos zonas bien diferentes en el mismo. La más antigua vertebrada por la avenida de la Industria y el comienzo de la carretera a Fuencarral, donde las parcelas son menores y la densificación u ocupación mucho mayor, y la creada tras la

aprobación del Plan General de 1968, mucho más planificada, con mejores índices de ocupación y mayor tamaño de la parcela como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas del Plan General.

La segunda zona industrial de Alcobendas presenta unas características muy diferentes de la anterior, en primer lugar porque sólo se han asentado en ella 18 empresas, con 614 empleos, y en segundo lugar, y esto es lo más importante, porque la instalación de la mayoría de las empresas se ha realizado de forma ilegal. Esta segunda zona se extiende al este de la carretera nacional N-I, desde prácticamente su intersección con la carretera a Fuencarral hasta la carretera de Alcobendas a Barajas. Esta zona no estaba calificada como industrial ni en el Plan General de 1963 ni en el de 1968. Sin embargo la proximidad de la carretera nacional N-I, los precios del suelo, calificado como rústico o de protección de carretera, más bajos que en el polígono industrial, y la permisividad municipal, hicieron que se instalaran esas 18 empresas sobre un total de 194.650 m². La mayor parte de estas empresas se instalaron después de la aprobación del Plan General de 1968, constatándose así el poco cumplimiento del mismo en ambos municipios. De las 18 empresas destaca sobre todo la presencia de Dart Iberica S.A., filial de una multinacional de EE.UU., que se instaló en 1968 sobre un total de 112.600 m², el 58% de la superficie, para construir sólo un centro que ocupaba 10.000 m². La finalidad de la empresa era lograr la calificación industrial de todo el suelo una vez construidos esos 10.000 m² de suelo rústico. Sin embargo esa calificación no ha llegado y la empresa se ha visto incapacitada para llevar a cabo las ampliaciones previstas, planteándose incluso su traslado. El resto de las empresas presentan un tamaño y un número de empleos inferior a las instalaciones en el interior del polígono industrial.

En San Sebastián de los Reyes son cuatro las zonas de implantación industrial. La más importante por la superficie ocupada y el número de empleos es, sin duda, el área comprendida entre la carretera nacional N-I a Francia y el río Jarama, atravesada transversalmente por la carretera a Algete, al norte del término municipal de San Sebastián de los Reyes. Se trata de una amplia zona calificada como suelo rústico o de regadío en los Planes de 1963 y 1968, y por lo tanto con un uso actual ilegal, fuera de ordenación, en la que se han instalado un total de 7 empresas únicamente, pero que engloban 1.368 empleos, el 38,1% del municipio, y un total de 576.771 m², el 61,5% de la superficie total.

Evidentemente son empresas de grandes dimensiones que necesitaban una amplia cantidad de suelo. En este sentido la localización era perfecta: contaban con una accesibilidad rápida a Madrid a través de la nacional N-I y un suelo abundante y sobre todo muy barato junto al río Jarama, lo que les permitía solucionar algunos problemas de falta de

agua y sobre todo de vertidos, además de la permisividad municipal, sobre todo teniendo en cuenta que la mayoría de las empresas se instalaron entre 1964 y 1968, cuando aún no se había redactado el Plan General de San Sebastián de los Reyes.

El considerable tamaño de los centros se pone de manifiesto si se tiene en cuenta que la media de superficie y empleo por empresa es de 82 395 m² y 196 empleos

La siguiente zona industrial por el número de empleos y superficie ocupada es el Polígono Industrial Sur. Este polígono se sitúa al este de la carretera nacional N-I, al norte del barrio de La Hoya. En él se han instalado 24 empresas con un total de 989 empleos, el 27,6%, y 206 896 m², el 22%. El polígono, al igual que su homónimo situado al oeste de la carretera nacional N-I, fue planteado en el Plan General de 1968 y venía a recoger ya unas instalaciones realizadas en los años anteriores. Sin embargo, al contrario que en Alcobendas, el grado de ocupación de ambos polígonos es muy bajo; entre las razones que se han dado para ello destaca el gran déficit de infraestructuras y servicios en ambos polígonos, lo que no facilitaba la instalación de las empresas y el hecho de que cuando el polígono industrial de Alcobendas empieza a mostrar indicios de saturación la crisis económica perjudicó ostensiblemente la instalación de nuevas industrias en San Sebastián de los Reyes.

Todavía un menor grado de ocupación presenta el Polígono Industrial Norte, situado al oeste de la carretera nacional N-I. En él se han instalado tan sólo 6 empresas, ocupando a 578 obreros y una superficie de 126 780 m², destacando fundamentalmente dos empresas: los laboratorios Federico Bonet S.A. y FEMSA; entre las dos prácticamente ocupando el 93% de toda la superficie y el 70% de todos los empleos.

Por último la sexta zona de implantación industrial está constituida por el barrio de La Hoya. Este barrio de San Sebastián de los Reyes se encuentra situado junto a la carretera nacional N-I, en su margen derecha, al sur del Polígono Industrial Sur. En esta zona, que en el Plan General de 1968 adquiere la calificación de polígono artesanal, se han instalado un total de 25 empresas, lo que supone la cifra más elevada de centros de todas las zonas industriales de San Sebastián de los Reyes. Sin embargo el número de empleos sólo asciende a 647 y la superficie ocupada es la menor de todas, 26 380 m². Evidentemente la explicación hay que buscarla en que las empresas se han instalado en un barrio de la ciudad, donde conviven industria y residencia. En este sentido, salvo dos o tres empresas que por su tamaño quedan al margen de la ordenanza industrial artesanal, el resto de las mismas se caracterizan por su pequeño tamaño, conviviendo desde talleres a pequeñas industrias. Las empresas de mayores dimensiones instaladas en esta zona: IPAMA, SADE, Fábrica Española

de Confecciones, ARTESAN, lo hicieron precisamente por aprovechar una infraestructura ya existente y una fácil comunicación con la carretera nacional N-1, lo que no sucedía con el Polígono Industrial Sur. De todas formas, a pesar de estas empresas, esta zona presenta los menores valores de superficie por empresa, 1 055 m², y de empleos por centro, 23,8, de San Sebastián de los Reyes.

4.3.4 El crecimiento industrial en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

A la hora de analizar el crecimiento industrial se han elaborado una serie de cuadros y gráficos en los que se intenta reflejar su desarrollo tanto en el conjunto de ambos municipios como diferenciando entre Alcobendas y San Sebastián de los Reyes

En los cuadros elaborados se han utilizado fundamentalmente seis indicadores:

- Número de centros.
- Número de empleos.
- Total de superficie ocupada.
- Superficie/centro
- Superficie/empleo.
- Empleo/centro.

La razón de esta pluralidad de indicadores estriba en un intento de alcanzar un mayor grado de fiabilidad en el estudio de un proceso de industrialización en el que no siempre existe una coincidencia entre número de empresas instaladas, superficie ocupada y número de empleos.

Del análisis de los cuadros y gráficos elaborados destacan los siguientes hechos:

a) Tanto en Alcobendas como en San Sebastián de los Reyes es el periodo 1973-1977 el de mayor instalación de empresas, el 31,5% y el 30% respectivamente, seguidos del periodo 1978-1981 con el 20,5% y el 20,7%.

La evolución del crecimiento descubre un continuo ascenso de la curva de instalación industrial hasta dicho periodo, para caer claramente a partir de 1977 por primera vez desde los años cincuenta. Esta inversión del proceso se explica fundamentalmente por la crisis económica actual que afecta a ambos municipios desde la segunda mitad de la década de los años setenta, sobre todo a partir de 1977 (ver número 5.4).

b) A nivel de empleos la evolución de ambos municipios es diferente. Mientras que en Alcobendas prácticamente la curva de número de empleos sigue a la de centros, alcanzándose el máximo número de empleos en el periodo 1975-77, seguido del de 1972-74, en San Sebastián de los Reyes los máximos se alcanzan en los periodos 1969-71 y 1960-63, años en los que se instalan las mayores empresas en este municipio tanto por la superficie ocupada como por el número de empleados (ver gráfico número 5.5).

c) En cuanto a la superficie industrial la evolución guarda una clara relación con los años de instalación de las mayores empresas. Así en Alcobendas es el periodo 1966-68 el principal, seguido del de 1975-77, mientras que en San Sebastián de los Reyes lo es el periodo 1960-63 seguido de 1969-71 debido a la instalación de las empresas Cervezas el Águila (1964), PFIFER S.A. (1969), CYANAMID IBERICA (1971) (ver gráfico número 5.3).

d) Se aprecia a nivel general un paulatino descenso del volumen de los indicadores superficie/centro y superficie/empleo, lo que significa un paulatino descenso del tamaño medio de la empresa instalada, con un tamaño superior en las empresas localizadas en San Sebastián de los Reyes (ver gráfico número 5.12).

e) A nivel de periodos destaca el hecho de que el proceso industrializador comienza antes en Alcobendas que en San Sebastián de los Reyes. Así la primera empresa instalada en este último municipio lo hizo cuando ya en Alcobendas se habían instalado 13 empresas (ver gráfico número 5.2).

f) Es importante señalar como un ejemplo del escaso papel del planeamiento el hecho de que antes de aprobarse el Plan General de 1968 ya se había ocupado el 45% y el 51% de la superficie industrial total en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, así como el 17,5% y el 18,3% de los centros, desbordándose claramente las previsiones del Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1963.

Como ya se ha señalado anteriormente el proceso de industrialización se inició primero en Alcobendas. Hasta 1963 se habían instalado ya 16 empresas en este municipio mientras que en San Sebastián de los Reyes sólo lo habían hecho tres y además, recientemente puesto que lo hicieron entre 1964 y 1965.

Existe, pues, un retraso evidente en la industrialización en San Sebastián de los Reyes. Pero además el proceso presenta diferencias importantes, sobre todo en estos años, entre ambos municipios.

La elección de Alcobendas como zona de emplazamiento industrial comienza prácticamente en los años centrales de la década de los años cincuenta.

Desde 1954 hasta 1957 se van a instalar cuatro empresas Comercial Harinera Española S.A. (1954), Pascual Hermanos SL (1955), CACESA (1957) y Papelera de Alcobendas (1957), prácticamente en la misma zona y por el mismo sistema. En concreto ocupan casi 3 hectáreas al sur del casco urbano y a lo largo de la carretera nacional N-I por el mecanismo de compra de terreno rústico y construcción correspondiente (44).

El proceso de instalación de empresas prosigue y con mayor fuerza desde 1960 a 1965, año en el que cobra legalidad como tal el Polígono Industrial. En estos cinco años se instalan 12 centros con un total de 943 empleos y 106 160 m². El mecanismo de instalación sigue siendo el mismo: la compra y ocupación desordenada de fincas rústicas, pero la dirección del impulso industrializador se bifurca a lo largo de dos ejes. Por un lado las empresas se instalan a lo largo de la carretera antigua de Francia, ahora carretera de Fuencarral, y por otro lado el segundo eje de crecimiento lo constituirá la avenida de la Industria, antiguo camino rural de Valgrande. En la fig. número 51 se reflejan las empresas instaladas en estos años en ambos ejes, destacando en el primero la empresa Ilsa Frigo S.A. con más de 250 empleos y 16 000 m² y en el segundo RECONSA con 361 empleos y 16 000m² de superficie.

Es también en torno a 1965 cuando comienza la instalación de industrias en San Sebastián de los Reyes. En concreto serán 4 las empresas instaladas entre 1964 y 1965. La gran diferencia con respecto a Alcobendas es su localización y tamaño. Se trata de tres empresas instaladas sobre suelo rústico, al norte del municipio, entre la carretera nacional N-I y el río Jarama, de gran tamaño y elevado número de empleos, destacando sobre todo la presencia de la empresa Cervezas El Aguila S.A., que es la mayor empresa en superficie y empleos de ambos municipios (45).

Desde 1966 hasta 1968, año en el que se aprueba el Plan General de ambos municipios aumenta el ritmo de instalación de empresas. Así en Alcobendas son 20 las instaladas en sólo tres años con un total de 888 empleos y 342.718m², la mayor superficie de todos los periodos considerados. En estos años se producen dos hechos importantes. Por un lado se refuerza el papel de la carretera nacional N-I como eje de localización industrial, superando claramente al eje constituido por la avenida de la Industria, donde las malas condiciones de la infraestructura viaria perjudica notablemente la instalación de industrias. De hecho en este eje sólo se instalan 5 centros de escasas dimensiones ocupando la infraestructura ya trazada en los años anteriores. El resto de las empresas se instalan cerca de la carretera

nacional N-I, a lo largo de la carretera de Fuencarral, entre ellas algunas de gran importancia como REVLOM S.A., SAME IBERICA, INDUSTRIAS FUERTES S.A., etc., y tres, fuera de toda ordenación, en la margen derecha, oriental, de la carretera nacional N-I desde el kilómetro 16 hasta la carretera de Barajas desbordando el polígono industrial y buscando la cercanía de ese eje de comunicación. De estas tres empresas destaca sobre todo el caso de DART IBERICA S.A. con 80 empleos y nada menos que 112 600 m² de suelo rústico comprado para la edificación de la factoría y futuras ampliaciones.

En San Sebastián de los Reyes estos años suponen la diversificación de la instalación industrial aparte del aumento en el ritmo de crecimiento. Continúan localizándose al norte del municipio grandes empresas consumidoras de suelo en terrenos no calificados para ello, sin licencia y claramente fuera de ordenación, este es el caso de PFIZER S.A. e IBERICA INDUSTRIAS PLASTICAS S.A.; pero también comienzan a asentarse en lo que desde 1968 serán los Polígonos Industriales Norte y Sur algunas empresas a lo largo de la carretera nacional N-I o en sus proximidades: BARBUDO S.A., DANOSA Y ASPES FAGOR en el futuro Polígono Industrial Sur, y con mucha menor importancia José Segura Frutos y CANIVE FERNANDEZ S.A. a lo largo del camino de la Pesadilla, en el Polígono Industrial Norte.

Tras la aprobación del Plan General de 1968 se entra, sobre todo en Alcobendas, en una nueva etapa en su proceso de industrialización, nueva etapa marcada por un profundo cambio en el modo de producción de suelo industrial. En la década de los años setenta el mecanismo consistirá en el desarrollo del Plan General por una serie de Planes Parciales, en buena parte redactados como modificaciones del Plan General, ejecutados por unos pocos promotores privados de suelo industrial. Estos, en solitario, o en colaboración entre ellos, o incluso con algún propietario del suelo, se hacen con la mayor parte del suelo mediante un proceso de acaparamiento y compra del mismo que se inicia incluso antes de la redacción del Plan General, y promueven una serie de Planes Parciales que se van a desarrollar a lo largo de las décadas de los años setenta y ochenta.

Sin embargo este cambio no se hará de inmediato y habrá que esperar hasta 1972 para que aparezcan los primeros planes parciales. Así el periodo 1969-71 va a suponer un cierto parón en el ritmo de crecimiento industrial por cuanto la superficie ocupada sólo ascendió a 79.390 m², la más baja de todos los periodos considerados a excepción de los años cincuenta, y el número de empleos sólo ascendió a 680.

En este periodo el crecimiento cambió de dirección con respecto a los años anteriores. Así desde 1969 a 1971 la mayor parte de las empresas se instalaron en el eje de la avenida de la Industria. En concreto se ocuparon las parcelas aún vacías situadas al comienzo de ese eje

hasta el camino de Valgrande, y, en segundo lugar, tras la apertura de la prolongación de la avenida de la Industria hacia el sur, aprovechando la presencia del antiguo camino rural de la Vereda de los Pobres, se posibilitó la ocupación de las fincas situadas a ambos lados. En total en este eje de crecimiento se instalaron 14 de las 23 empresas creadas desde 1969 a 1971.

La segunda zona de crecimiento del periodo la constituyó la zona situada en la margen derecha de la carretera nacional N-I desde el kilómetro 16 de la carretera de Barajas. Ahí, fuera de ordenación, se instalaron 5 centros entre los que destaca por su importancia Alimentos Concentrados S.A. con 190 empleos y 2.600 m² de parcela.

En contraste con estas dos zonas, la situada entre la carretera de Fuencarral y el arroyo de la Vega, dominante en dos años anteriores, solo albergará cuatro nuevas empresas en espera de los sucesivos Planes Parciales que se llevarán a cabo tomando como base ese ámbito espacial.

En San Sebastián de los Reyes tanto este periodo como el de 1972-74 se caracterizan por un cierto estancamiento del desarrollo industrial. En el de 1969-71 son nueve las industrias instaladas continuándose con la tendencia de los años anteriores. Por un lado se efectúan los últimos asentamientos en la zona norte del municipio, destacando la instalación de CYANAMID IBERICA, con 316 empleos y 160.000 m² de superficie. La zona de mayor crecimiento sigue siendo el futuro polígono industrial sur pero con muy escasos centros debido al lamentable estado de la infraestructura viaria y los servicios necesarios para la actividad industrial. Estos defectos explican que en este periodo y en el siguiente se establezcan varias empresas en el cercano barrio de La Hoya, calificado como polígono artesanal con uso mixto de vivienda e industrias artesanas. A pesar de la calificación, la existencia de un mínimo de infraestructura viaria, el bajo precio del suelo y su proximidad a la carretera nacional N-I eran suficientes ventajas para la instalación de industrias.

A partir de 1972 se entra en la etapa más importante del crecimiento industrial. Desde ese año comienzan a ejecutarse en Alcobendas los diferentes Planes Parciales redactados que van a significar la ocupación de dos amplios sectores del polígono industrial. Por un lado el sector más meridional (al sur del Km 15 de la carretera a Fuencarral) de la zona comprendida entre la carretera de Fuencarral y el arroyo de la Vega hasta alcanzar el propio límite con el término municipal de Madrid (Planes Parciales de Valportillo, Vereda de los Pobres, Arroyo de los Calabozos y modificación de Valportillo) y en segundo lugar la zona noroccidental del polígono, la más alejada del eje de la carretera de Fuencarral, situada al oeste del eje de la avenida de la Industria (Planes de Siete Chimeneas, Valgrande, Elquibar S.A.).

Desde 1972 es precisamente esa primera zona señalada la que albergará el mayor número de industrias, nada menos que 96 de las 142 instaladas desde ese año. En contraste el otro eje tradicional constituido a lo largo de la avenida de la Industria sólo albergará a 40 empresas repartidas entre las que se establecen en las parcelas aún vacías situadas al comienzo de la avenida en su unión con el camino de Valgrande, y aquellas que lo hacen en los terrenos situados en la prolongación de la misma por el antiguo camino de la Vereda de los Pobres. Por último la zona de Valgrande, situada al NW del Polígono Industrial es aún la que menos industria contiene. Los tres Planes Parciales realizados apenas si aún están minimamente ejecutados contando solo cinco o seis empresas instaladas.

Como muestra *Fig. 54* número 54 el mayor número de centros se instala en el periodo 1975-77, con el 31.5% de los centros, el 32.3% de los empleos y el 28.4% de la superficie total ocupada. A partir de 1977 se produce un descenso considerable sobre todo en la superficie ocupada, ya que de 1978 a 1981 sólo se ocupan 89 276 m² es decir el 8.5%. La crisis económica que ralentiza la instalación de nuevas empresas explica este descenso del tamaño de las empresas creadas, que se manifiesta en cifras más bajas de superficie/centro y empleos/centro.

En San Sebastián de los Reyes, aunque a un nivel de desarrollo industrial inferior, el principal periodo de instalación de industrias se centra en los años 1975 a 1977. En este periodo se establecen 18 empresas, el 30% del total, pero representando tan solo el 7.4% de los empleos y el 6.6% de la superficie. El periodo 1978-1981 también muestra esta dicotomía puesto que con el 21.6% de los centros, 13 asentamientos, dejándose sentir en ese inferior valor al del periodo anterior las secuelas de la crisis, sólo se engloba al 14.8% del empleo y al 4.4% de la superficie. Evidentemente la razón de esta dicotomía es el menor tamaño de las instalaciones. En estos años ya no se establecen aquellas grandes empresas que lo hicieron en ellas anteriores en el norte del municipio y por otra parte adquiere un gran desarrollo como zona de localización industrial el barrio de La Hoya con 27 de las 40 empresas instaladas desde 1972. Dadas las escasas dimensiones de las parcelas libres de este barrio calificado como zona mixta de vivienda e industria tradicional es comprensible la escasa superficie ocupada. Sólo en el ámbito de ambos polígonos industriales se pueden encontrar algunas empresas de mayor tamaño que suponen la mayor parte de la superficie ocupada en ambas zonas ante el escaso número de empresas aun instaladas. Así, en el polígono industrial norte sólo dos centros: Federico Bonet S.A. con 350 empleados y 90 300 m² y FENSA con 45 empleos y 28 000 m², representan más del 90% del total de superficie ocupada en el mismo.

En el polígono industrial sur no se alcanzan esos tamaños pero si las empresas tienen

un tamaño superior a las establecidas en La Hoya, este es el caso de empresas como MECHA S.A., TECNATON S.A., ASLAND y ACROW IBERICA que superan los 5 000 y 6 000 m² de superficie cada una.

4.3.5. Analisis de la estructura interna de la industria.

Para llevar a cabo el análisis de la estructura interna de la industria se han utilizado básicamente dos fuentes: los listados industriales elaborados por la empresa METRA-SEIS y los Cuadernos de Localización Industrial de la Cámara de Comercio e Industria de Madrid.

En cuanto a la primera fuente se ha contado con el listado industrial del año 1981, el último realizado. Su ventaja con respecto a la segunda fuente radica, sobre todo, en que se recoge el dato básico de la fecha de instalación de la empresa, lo que no sucede con los Cuadernos de Localización Industrial.

Esta última fuente, sin embargo, ha constituido la base de información principal. En primer lugar por su modernidad, el último Cuaderno de ambos municipios, que data de 1984, permite un estudio muy reciente del tema. En segundo lugar por la mayor riqueza de su información. En ellos se detalla para cada empresa su dirección exacta, la rama de actividad en la que se encuadra, la potencia instalada, el número de empleos, la superficie, etc. Por último por la facilidad que supone para el estudio de este tema el contar con un plano detallado de la localización de cada una de las empresas.

Antes de iniciar el estudio conviene hacer dos observaciones metodológicas. La primera hace referencia a la clasificación de las ramas de actividad y a los índices escogidos y la segunda al tratamiento de la información contenida en los cuadros de Localización Industrial.

La clasificación de las ramas de actividad escogida es la utilizada por la Cámara de Comercio e Industria de Madrid en sus Cuadernos de Localización Industrial. Consta de 12 ramas de actividad, aunque, en general, en nuestro estudio las dos últimas -productos diversos y actividades diversas- las hemos agrupado en una sola rama. Esta clasificación difiere claramente de la utilizada por METRA-SEIS en sus listados por lo que se ha procedido a la adaptación de la información de esta segunda fuente a la primera. Por otro lado se han empleado un total de siete indicadores: número de centros, la superficie, el número de empleos y la potencia instalada, tanto separadamente como combinándolos.

La segunda observación hace referencia al tratamiento de la información. Dado el

peculiar sistema de elaboración de los Cuadernos de Localización Industrial (46) se ha procedido a un filtrado intenso de la información para conseguir exactamente ubicar cada empresa en una determinada rama de actividad. En este proceso el trabajo de campo ha jugado un papel importante y necesario, así como también la consulta del Catastro de Urbana para solventar los posibles errores sobre los datos físicos de las industrias del listado de METRA-SEIS y los Cuadernos de Localización Industrial.

- *El tamaño de las parcelas.*

Uno de los indicadores más utilizados en el análisis industrial es el tamaño de las parcelas. Se trata de un indicador que define la importancia de una industria y además es necesario para poder conocer la densidad industrial al combinarse con el número de empleos.

En principio destaca un hecho esencial como es la diferencia existente entre ambos municipios en el tamaño medio de la parcela industrial. Esta es mucho más pequeña en Alcobendas, donde asciende a 4.957 m^2 , que en San Sebastián de los Reyes con 15.650 m^2 de tamaño medio. Si utilizamos otro indicador como es el caso de la superficie por empleo se vuelve a reproducir esa diferencia entre ambos municipios: $141.7 \text{ m}^2/\text{empleo}$ en Alcobendas frente a $263.8 \text{ m}^2/\text{empleo}$ en San Sebastián de los Reyes.

Estas diferencias tienen una razón de ser evidente: la presencia de una serie de grandes empresas consumidoras de mucho suelo que se implantaron al norte del término municipal de San Sebastián de los Reyes sobre terreno rústico, por el bajo precio del suelo (47), en clara ilegalidad con los planes vigentes, contando con la permisividad municipal.

En el cuadro número 5.5 se refleja claramente la clasificación de las empresas en función del tamaño de su parcela. Si dividimos las empresas entre pequeñas, medianas, y grandes según el criterio de si tienen menos de 3.000 m^2 , entre 3.000 y 10.000 m^2 y más de 10.000 m^2 , resulta evidente el predominio de la pequeña industria ya que ésta engloba al 68.6% y el 61.2% de las empresas de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. Este predominio aún resalta más si se tiene en cuenta que nada menos que el 32.2% y el 46.5% de las empresas de ambos municipios, tienen una parcela inferior a los 1.000 m^2 .

Ahora bien, al margen de esta pequeña industria por su tamaño, hay una diferencia importante entre ambos municipios: el mayor peso de la gran industria en San Sebastián de los Reyes como consecuencia de la instalación de esas grandes empresas antes mencionadas.

En este municipio un 20.3% de las empresas superan los 10 000 m² de tamaño de la parcela, mientras que en Alcobendas solo es superada esta cifra por el 8.7% de las industrias

Un siguiente paso en el análisis del tamaño de las industrias se centra en su estudio teniendo en cuenta la rama de actividad a la que pertenecen.

En principio el cuadro número 3 pone de manifiesto dos hechos fundamentales que resaltan las diferencias entre ambos municipios.

En primer lugar destaca el hecho de que la industria esté más diversificada en Alcobendas. Desde el punto de vista de la superficie es el sector químico el que ocupa mayor cantidad de suelo en ambos municipios. Pero la diferencia está en que San Sebastián de los Reyes engloba nada menos que el 50% de la superficie mientras que en Alcobendas alcanza el 30.4%. Si a ese 50% se le suma el 25% del sector alimenticio, representado casi exclusivamente por una empresa, "El Aguila SA" se pone de manifiesto esa mayor concentración de superficie y empleo en ese municipio. El resto de las ramas de actividad ya se sitúan a mucha mayor distancia de las anteriores, destacando el 7% de la rama 9 que engloba a las actividades vinculadas a la fabricación de máquinas en general, aparatos y material de transporte, lejos del 23% que supone en Alcobendas. Es precisamente esa rama 9 la que consume más espacio tras la química, seguida de la rama de la alimentación con el 14.4% y la de papel y artes gráficas con el 9.4%.

En segundo lugar destaca el hecho de que en todas las ramas de actividad consideradas, a excepción de la de artes gráficas y papel y la de metálicas básicas (nº 8), el tamaño medio de la parcela es inferior en Alcobendas y lo mismo sucede si se analiza el indicador superficial/empleo

Si ha señalado anteriormente el predominio, en general, de la pequeña empresa, la que tiene menos de 3 000 m² de parcela, y el mayor peso de la gran industria en San Sebastián de los Reyes, pero la pregunta que surgen inmediatamente hace referencia al conocimiento de las industrias englobadas en cada una de los tres grupos considerados por su tamaño.

En cuanto a la pequeña industria, considerada como aquella con menos de 3 000 m² de parcela, el papel fundamental en Alcobendas como refleja el cuadro número 4 lo tiene la rama número 9 (transformados metálicos), que engloba el 27% de las empresas, seguida a mayor distancia por las ramas químicas y de alimentación con el 15.9% y la rama 8 (metálicas básicas) con el 13.4%. En San Sebastián de los Reyes es esta última rama con el

42.2% la que engloba un mayor número, seguida a gran distancia de la rama 9 (transformados metálicos) con el 11.1%

La industria mediana, definida por un tamaño que oscila entre los 3 000 m² y los 10 000 m² está representada en Alcobendas por la rama 9 con el 25%, seguida de la alimentación con el 17.3% y la del papel y artes gráficas con el 15.3%. En San Sebastián de los Reyes se repite prácticamente el mismo esquema. Por último la gran industria aparece definida claramente en ambos municipios por el sector químico, ya que del total de empresas con más de 10 000 m² de parcela nada menos que el 42.5% y el 53.3% de las empresas de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes se engloban en dicha rama de actividad, situándose las restantes a considerable distancia.

En el cuadro número 5 se refleja el papel de cada uno de estos 3 grupos de industrias según la rama de actividad. En Alcobendas destaca en todas las ramas el predominio de la pequeña industria, con porcentajes superiores al 50% en todas ellas, alcanzándose incluso valores del 100% en los sectores del cuero y piel y madera y corcho y superiores al 70% en otras 5 ramas. Solo la rama de químicas, artes gráficas, textil y la rama 10 (óptica, fotografía, aparatos de precisión, etc.) no alcanzan el 65%. Es precisamente en la rama textil y de la madera donde la mediana industria tiene un papel más importante pues en ambas supera el 35% de las empresas del sector. Por último en las grandes industrias, tanto en Alcobendas como en San Sebastián de los Reyes destaca la importancia de la rama química. Estas grandes empresas químicas superan incluso las medianas empresas en Alcobendas y en San Sebastián de los Reyes representan nada menos que el 60% de las empresas químicas.

Otro indicador importante utilizado es el % de parcela cubierta u ocupada sobre el total de superficie de la parcela. En el cuadro número 6 se pone de manifiesto cómo los mayores índices de ocupación se centran en las ramas 11 y 12, de productos y actividades diversas, seguidas de la rama 10 (óptica, aparatos de precisión, fotografía, etc.) y la rama 9 de transformados metálicos, todas ellas con un índice de ocupación superior al 75% en más del 50% de las empresas de esas ramas en Alcobendas. Al contrario las ramas de actividad de menor índice de ocupación son por este orden la química, la de construcción, vidrio y cerámica, las de alimentación y las metálicas básicas. En San Sebastián de los Reyes por regla general el índice de ocupación de las parcelas es mucho más pequeño que en Alcobendas, en consonancia, en parte, con el mayor tamaño de las parcelas, así prácticamente en las ramas de actividad más importantes no se alcanzan las cifras antes señaladas. El mayor índice de ocupación, superior al 75%, se sitúa en las ramas de metálicas básicas y transformados metálicos, donde el 42% y el 33% de las empresas superan el 75% de ocupación. Al contrario son, de nuevo, las químicas y alimentación las que presentan en

mayor proporción los índices de ocupación más bajos.

- *La densidad industrial*

Para el análisis de la densidad del empleo se han utilizado dos indicadores la relación existente entre superficie de la parcela y número de empleos y la relación entre la superficie ocupada de la parcela y el número de empleados. La mayor o menor densidad industrial vendrá matizada por otros factores como son: el número de empleos, la superficie de la parcela, total u ocupada, la rama de actividad y la fecha de instalación.

Utilizando cualquiera de los dos indicadores antes mencionados se pone de manifiesto la mayor densidad de Alcobendas. En este municipio se obtienen $141.7 \text{ m}^2/\text{empleo}$ y 59.6 m^2 ocupados/empleo, mientras que en San Sebastián de los Reyes la densidad es de $253.8 \text{ m}^2/\text{empleo}$ y 69.1 m^2 ocupado/empleo.

Globalmente se puede considerar que se trata de valores que indican una densidad media tirando a baja. Esta menor densidad de San Sebastián de los Reyes también se pone de manifiesto si utilizamos el indicador de número de empleos/Ha. Así, en Alcobendas la densidad es de 70 empleos/Ha y 171 empleos/Ha ocupada, mientras que en San Sebastián de los Reyes los valores son 38 empleos/Ha y 145 empleos/Ha ocupada.

Ahora bien, tan interesante como estas cifras generales es el análisis de la densidad por ramas de actividad. En este sentido en el cuadro número 2 se recogen para cada rama de actividad la densidad según el indicador escogido.

Evidentemente los resultados de las relaciones del número de m^2 de parcela por empleado y del número de empleados por hectárea, son equivalentes con valores invertidos.

Las densidades más bajas en Alcobendas se sitúan en las ramas de materiales para la construcción, cerámica y vidrio, en la rama química y en la de actividades y productos diversos (rama número 12), con valores superiores a los $200 \text{ m}^2/\text{empleado}$. Los establecimientos de la alimentación, papel y artes gráficas, madera y corcho, transformados metálicos y metálicas básicas tienen una densidad similar que oscila entre los 105 y $133 \text{ m}^2/\text{empleo}$, lo que aún representa una baja densidad. Por último, los valores de densidad más elevada se sitúan en las ramas del cuero y la piel y la textil, con cifras de 76.1 y $71.9 \text{ m}^2/\text{empleado}$ respectivamente.

En San Sebastián de los Reyes la densidad es aún más baja, debido al mayor tamaño de

las parcelas Las densidades mas elevadas se encuentran en la rama textil con 20.2 m²/empleo, densidad elevada explicable por la localización de la casi totalidad de las empresas en el barrio de La Hoya, donde las parcelas son muy pequeñas A la rama textil le sigue la del papel y artes gráficas, ya a mayor distancia, con 86 m²/empleo, y con valores aun mas alejados el resto de las ramas de actividad, destacando la debil densidad de la rama de alimentación, química, transformados metálicos y la de material de construcción, vidrio y cerámica, por el considerable tamaño de sus parcelas.

Pero la medida que mejor indica la densidad es la relacion entre la superficie ocupada de la parcela y el numero de empleados Esta medida se corresponde más con la realidad que la densidad bruta anteriormente señalada, de la que difiere claramente por los resultados que se obtienen. Unos resultados en los que se produce en primer lugar una menor diferencia de las densidades de cada rama de actividad, y en segundo lugar una clasificacion de las mismas distinta a la obtenida por el sistema anterior

En Alcobendas los valores minimos de la densidad se sitúan, por este método, en las ramas de la madera y corcho, materiales para construcción, vidrio y ceramica y actividades y productos diversos, con valores superiores a los 85 m²/empleo A un nivel inferior se sitúan, con una mayor densidad, las ramas de papel y artes gráficas, metálicas básicas, químicas con densidades situadas entre 50 y 69 m²/empleo, centrándose las densidades más altas, aunque aun lejos de lo que se podria definir como alta densidad (47) en las ramas de transformados metálicos, cuero y piel, alimentación y la textil, con valores entre los 46 y 58 m²/empleo.

En San Sebastian de los Reyes son de nuevo las ramas químicas y transformados metálicos las que presentan las densidades más bajas, superiores a los 95 y 100 m²/obrero, pero ya aparecen con densidades más altas las ramas de madera y corcho, papel y artes gráficas, actividades diversas y metálicas básicas, con valores comprendidos entre 55 y 68 m²/empleo. Las densidades mas elevadas se sitúan en las ramas textil, la numero 10 que engloba a establecimientos vinculados a la óptica, fotografía, material de precisión, etc., y alimentación. La primera de estas tres ramas, debido al pequeño tamaño de las parcelas por su localización en el barrio residencial industrial de La Hoya, las otras por la fuerte concentración de empleo en dos empresas: Gafas Berbudo S.A. y GAMASA, o en una sola, Cervezas El Aguila, con nada menos que 486 empleos.

De todas formas si se utiliza las clasificaciones más usuales sobre densidades de empleo (48), practicamente se pone de manifiesto que salvo escasas ramas de actividad (alimentación, textil, cuero y piel y la de instrumentos de óptica, fotografía, etc.) que

pueden considerarse con una densidad moderada o intermedia, el resto se caracteriza por la débil densidad

- *El número de empleos.*

Uno de los indicadores más importantes utilizados en el estudio de la actividad industrial es, sin duda alguna, el del empleo. En este apartado se va a analizar en primer lugar, el tamaño de las empresas en función del número de empleos, para más tarde pasar al estudio de este indicador en relación con la rama de actividad de las diferentes empresas.

Evidentemente lo primero que destaca es el mayor impacto de la industria en Alcobendas, puesto que el número de empleos asciende a 6 533, por los 3 500 de San Sebastián de los Reyes.

En cuanto al tamaño de las empresas por el número de empleados, el cuadro número pone de relieve en los dos municipios el predominio de las pequeñas empresas.

En Alcobendas nada menos que el 70,2% de las empresas tenían menos de 25 empleados, alcanzando en San Sebastián de los Reyes el porcentaje del 70,7%. Si significativo es este valor, no menos lo es el dato del 21% y 30,5% de empresas en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, con menos de 5 empleados. En contraste, el número de empresas de gran tamaño, considerando como tales las que tienen más de 75 empleados, es reducido ya que sólo representan en Alcobendas el 9,7% del total, mientras que en San Sebastián de los Reyes suponen el 14%.

Pero además en el cuadro número se pone de manifiesto la diferencia entre ambos municipios. En Alcobendas existe un peso importante de la pequeña industria en cuanto al número de empleos, como en San Sebastián de los Reyes, pero mientras que en este último municipio la gran empresa alcanza el 14% como consecuencia de la instalación de las grandes empresas sobre suelo rústico en el norte del término municipal, en el primero éstas se reducen al 9%, con un peso mayor de las empresas intermedias por su tamaño.

Ahora bien, este predominio de la pequeña industria no debe ocultar un hecho significativo como es que esa escasa gran industria por su número concentra, como veremos, una gran parte del empleo industrial, sobre todo en San Sebastián de los Reyes, de ambos municipios.

Un paso más en el estudio lo constituye el análisis del empleo por ramas de actividad.

En este sentido destaca la fuerte diferencia existente entre los dos municipios. En Alcobendas, al igual que sucede con los establecimientos industriales, el empleo se reparte más homogéneamente por las distintas ramas de actividad, aunque dentro de esta diversificación se puede destacar la importancia de la rama de transformados metálicos con el 25,5% del empleo, seguido de la rama química con el 21,1% y la alimentación con el 16,3% y el papel y artes gráficas con el 10,1%. En San Sebastián de los Reyes, sin embargo, se produce una fuerte concentración del empleo en el sector químico, que engloba nada menos que el 40% de todo el empleo, seguido, de lejos, por la rama de alimentación con el 13,5%. Las ramas de transformados metálicos y metálicas básicas tienen, al contrario que en Alcobendas, un peso mucho menor.

En el cuadro número 2.2.3 aparecen clasificadas las empresas en cuatro grupos en función del número de empleos.

El grupo de las empresas muy pequeñas y pequeñas que representa el 70% en Alcobendas y el 71,9% en San Sebastián de los Reyes, presenta una distribución que se caracteriza por el dominio de la rama de los transformados metálicos, seguida a distancia de las metálicas básicas, la de alimentación y la química. En San Sebastián de los Reyes este grupo está dominado por la rama de las metálicas básicas, que llega a englobar al 41% de las empresas, seguida a considerable distancia por la de transformados metálicos.

En contraste la gran empresa de ambos municipios está centrada en la rama química. Así en Alcobendas el 34,7% de las empresas con más de 75 empleos pertenecen a dicha rama, seguida de la alimentación con el 17,3% y transformados metálicos y artes gráficas con el 13%. En San Sebastián de los Reyes el peso es aun mucho mayor puesto que nada menos que el 60% de esas grandes industrias por su empleo se sitúan en la rama química.

En el cuadro número 2.2.4 se han clasificado las empresas de cada rama de actividad por el número de empleos que tienen, distinguiéndose entre pequeñas industrias con menos de 23 empleos, media industria con un empleo entre 26 y 75 obreros y gran industria con más de 75 empleos.

De nuevo del análisis de este cuadro se deriva la importancia generalizada de la pequeña industria, alcanzándose porcentajes superiores incluso al 80% en algunas ramas de actividad. Así en Alcobendas las ramas de transformados metálicos, metálicas básicas, actividades diversas, alimentación y materiales para la construcción superan el 70% de las empresas con valores incluso más elevados en San Sebastián de los Reyes.

La mediana industria se caracteriza por tener un mayor papel en Alcobendas, localizándose los mayores porcentajes en la rama de artes graficas actividades diversas y transformados metalicos. En San Sebastián de los Reyes lo esencial es la dicotomia entre pequeña y gran industria. Así, esta última domina claramente el sector quimico, al englobar el 41.6% de las empresas, seguida de las actividades diversas y la alimentación, esta última debido al peso de la fábrica de Cervezas El Aguila. En Alcobendas el peso de esas grandes industrias en cada rama de actividad es menor ante el inferior tamaño de las industrias, destacando el 25% de grandes empresas pertenecientes al sector de transformados metalicos y el 20% de empresas del sector quimico.

- *Las grandes empresas industriales*

Antes se ha señalado el hecho de que aunque la gran industria no supone un numero elevado de empresas en Alcobendas solo el 9.7% de empresas tienen mas de 75 empleos y el 3.9% más de 10 000 m² y en San Sebastián de los Reyes representan el 20.5% y el 14% respectivamente. Sin embargo su importancia es decisiva por cuanto engloban una gran parte del empleo y la superficie industrial de ambos municipios.

En San Sebastián de los Reyes el peso es realmente fundamental. Así, las 14 empresas que superan los 10 000 m² suponen cerca del 90% de toda la superficie y las 10 empresas que superan los 75 empleos, que vienen a coincidir en gran parte con las anteriores, engloban cerca del 70% del total de los empleos.

Desde el punto de vista de la actividad el predominio de la rama quimica es notorio, ya que de las 14 empresas de mayor superficie nada menos que 8 pertenecen al sector quimico.

Las empresas quimicas más importantes son las siguientes:

- Bioquímica Industrial Española S.A. Se situa sobre suelo rustico, fuera por tanto de ordenación, al norte del término municipal, en el Km 26.2 de la carretera nacional a Francia. Con un empleo que en los últimos años oscila entre los 30 y 50 obreros y ocupando algo más de 10 Ha se dedica fundamentalmente a la fabricación de medicamentos biológicos y antibióticos.

- Cyanamid Ibérica S.A. Situada en la misma zona de la anterior, entre el rio Jarama y la carretera de Francia, a la altura del Km 23 y también sobre 16 Ha de suelo rustico, ocupa a 316 empleados que fabrican especialidades farmacéuticas para uso humano y veterinario.

- PFIZER S.A. Localizada en el Km 26 de la carretera de Francia. ocupa a 220 empleados sobre 15 Ha y se dedica a la fabricación de productos farmaceuticos

- Instituto Berna de España S.A. Se dedica al igual que las anteriores a la fabricaciön de productos farmaceuticos y con las mismas características que las anteriores ocupa a 120 empleos sobre algo mas de 1 Ha de superficie.

- Federico Bonet S.A. Situada en el Poligono Industrial Norte sobre 90.300 m², con 350 empleos y dedicada a la fabricacion de productos farmaceuticos.

- CATISA. Se localiza en el Poligono Industrial Sur y se dedica a la fabricación de anhídrido carbónico, ocupando algo más de 2 Ha.

- DANOSA Se dedica a la fabricación de productos asfálticos. Se situa en el Poligono Industrial Sur, empleando a 96 trabajadores sobre 10 000 m²

- PLARA S.A. Se localiza en el camino viejo de Cobena, entre la carretera de Francia y el rio Jarama, sobre más de 10 Ha de suelo rustico, dedicándose a los transformados plásticos

El resto de las grandes empresas son las siguientes:

- Cervezas El Aguila. La mayor empresa del municipio, con una parcela de 225.000 m² y 486 empleos. Situada al norte del término municipal sobre terreno rústico y dedicada a la fabricación de cerveza.

- INMOBE S.A. Empresa dedicada a la fabricación de muebles, con una localización similar a la anterior, ocupando 16.000 m² y 98 empleos.

- FEMSA Con 45 empleos y 28 000 m² se situa en el Poligono Industrial Norte y se dedica a la fabricación de equipo eléctrico.

- SADESPA S.A. Dedicada a almacén, construcción y montaje de material de ingeniería. Cuenta con 100 empleos y una parcela de 10 000 m² en el barrio de La Hoya.

- BARBUDO S.A. Dedicada a la fabricación de gafas y localizada sobre 34 000 m² en el Poligono Industrial Sur con 230 trabajadores.

- Fabrica Española de Confecciones S.A. Situada en el barrio de La Hoya, destaca por el elevado número de sus empleos, 291, dedicados a la rama textil

En Alcobendas el peso de la gran industria es menor en el conjunto empresarial, pero aun así concentran más de la mitad de la superficie y el empleo. Salvo el caso de las empresas Espacios Verdes S.A. y Dart Ibérica S.A., el resto se localiza en el interior del Polígono Industrial.

Destaca por ramas de actividad el predominio, de nuevo, de la rama química, con 9 de las 21 empresas de más de 10 000 m² y 9 de más de 75 empleos, seguida del sector de alimentación y el de transformados metálicos y papel y artes gráficas a mucha mayor distancia (cuadro número).

En concreto las industrias químicas son las siguientes:

- Laboratorios Delagrance. Se dedica a fabricar productos farmacéuticos
- Elanco Veterinaria S.A. Fabrica productos farmacéuticos
- Roussel Ibérica S.A. Misma actividad que las anteriores
- Searle Ibérica S.A. Misma actividad que las anteriores.
- IPESA. Fabricación de pinturas.
- GUERLAIN S.A.E. Fabricación de productos químicos.
- REVLON S.A. Fabricación de artículos de perfumería y cosmética
- ELQUIBER S.A. Fabricación de productos fitosanitarios.
- Dart Ibérica S.A. Fabricación de materias plásticas.

Además por su número de empleos, superior a los 75 trabajadores, destacan:

- Lilly Indiana de España S.A. Fabricación de productos farmacéuticos.
- Instituto Químico Farmacéutico IBERHIS S.A.

Entre las grandes industrias de la rama de la alimentación destacan:

- YOPLAIT. Fabricación de productos lácteos y yogures.
- Campa Danone. La misma actividad que la anterior, con 425 empleos.
- FRIGO. Fabricación de helados, con 250 empleados.

Por último, entre las de transformados metálicos y metálicas básicas se pueden destacar:

- ESAB IBERICA. Con 249 empleos y 30 740 m². Se dedica a la fabricación de alambre para soldadura eléctrica y maquinaria para soldadura.
- Electro Válvula S.A. Se dedica con 90 empleos a la fabricación de lámparas de incandescencia.
- RECON. Con 361 empleos, se dedica a la fabricación de maquinarias.

En cuanto a la localización de estas grandes empresas, se vuelve a poner de manifiesto la importancia del eje de la carretera de Francia.

En Alcobendas de las 21 empresas con más de 10 000 m² de parcela, 14 se sitúan en las proximidades de la antigua carretera de Francia, hoy carretera de Fuencarral, y al este de la misma hasta la confluencia con la carretera de Barajas, tanto en el interior como al margen del Polígono Industrial.

Como segunda localización hay que mencionar el eje de la avenida de la Industria, sobre todo en su margen occidental, en la zona más alejada de la carretera de Francia, y que aun se está ocupando, donde la abundancia de suelo ha permitido la instalación, sobre todo en la segunda mitad de los años setenta, de una serie de grandes empresas: Elquiber, Obrascon, etc.

En San Sebastián de los Reyes el predominio de la localización próxima a la carretera de Francia es casi absoluto ya que el 95% de esas grandes empresas se sitúan en su cercanía; tanto en el ámbito de los Polígonos Industriales Norte y Sur, como, sobre todo, fuera de ellos, a lo largo del margen oriental de la carretera de Francia ocupando grandes parcelas, desde el Km 20 al 26 de la misma, de suelo rústico que se extiende desde dicha carretera hasta el mismo río Jarama.

Al hilo de la presencia de estas relativamente grandes empresas se plantea el tema de la concentración fabril, entendida como el fenómeno por el que un reducido número de empresas controla un fuerte porcentaje de empleo, ventas u otro indicador, que indique la importancia fabril.

Para cuantificar el grado de concentración industrial se ha seguido la técnica que utiliza Utton (49) en su trabajo sobre la concentración industrial.

Utton intenta medir la concentración a partir de la proporción de activos controlados por un reducido número de empresas grandes. Al resultado de ello se le denomina "nivel de concentración en industrias individuales" o "medidas absolutas de la concentración".

Para la medida absoluta de la concentración se utiliza el coeficiente de concentración, que se deduce de la curva de concentración industrial representado en un eje de coordenadas, en el cual, en abscisas se indican los mayores establecimientos según su número de empleos, y en ordenadas los porcentajes acumulados de empleo correspondientes a las empresas representadas en el eje horizontal. Como el eje vertical indica el porcentaje de empleo acumulado a partir del mayor establecimiento, la curva de concentración tendrá un trazado ascendente. En función del grado de concentración la curva ascenderá en mayor o menor grado. El coeficiente de concentración se corresponde con el punto de la curva a partir del cual el porcentaje acumulado decrece. A este punto Utton lo denomina "punto de concentración".

Se han realizado para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes un conjunto de 6 curvas en función del peso de las diferentes ramas de actividad. Dos para San Sebastián de los Reyes, la de transformados metálicos y la química, y cuatro para Alcobendas: química, alimentación, transformados metálicos y metálicas básicas.

Para ello se han escogido las 10 mayores empresas por el número de empleo de cada una de esas ramas de actividad.

En la totalidad de las ramas de actividad se produce un rápido ascenso de la curva, lo que indica el fuerte porcentaje de empleo que se acumula en unas pocas empresas. Sin embargo existen diferencias entre las distintas ramas de actividad y entre los dos municipios.

En principio el grado de concentración es mayor en San Sebastián de los Reyes, como se corresponde al mayor número de empresas de gran tamaño en comparación con Alcobendas (fig. 5.7a). Por ramas de actividad en este municipio destaca la fuerte concentración de la rama química y la de transformados metálicos. En Alcobendas es la rama de alimentación la que presenta la mayor concentración, seguida de la rama de metálicas básicas y la química (figura 5.7b).

- *Las actividades complementarias.*

Por último para completar el análisis de la estructura interna de la industria hay que señalar las superficies que ocupan otros establecimientos que si bien no son estrictamente fabriles, su actividad puede considerarse como complementaria a incluso necesaria a los propios procesos de fabricación.

Conforman estos establecimientos los almacenes y los servicios en general, donde se ha englobado a aquellas empresas dedicadas al transporte, servicios de venta y concesionarios de automoviles, etc.

En conjunto este tipo de establecimientos tienen un papel mas importante en Alcobendas. Asi los almacenes suponen el 29.5% de todas las empresas y los servicios el 9.5%. Es decir que el 38% de todas las empresas son almacenes y servicios. En San Sebastián de los Reyes los valores son más reducidos. Asi los almacenes representan el 15.2% del total de empresas y los servicios el 9.7%.

Mucho mas interes tiene el estudio de estos establecimientos por ramas de actividad. En este sentido destacan fundamentalmente dos ramas de actividad. En Alcobendas el mayor numero de almacenes se centra en la rama de la alimentacion, con 22 almacenes sobre un total de 71. Un buen numero de grandes empresas de esta rama de gran peso en el gran mercado de consumo que supone Madrid y su Area Metropolitana han instalado sus almacenes, muchos de ellos trasladados desde Madrid, en el Poligono Industrial de Alcobendas. Este es el caso de las empresas Chocolates Elgorriaga, Danone, Yoplait, Productos Pascual, Bimbo S.A., etc.

A continuación se sitúan los almacenes de la rama de transformados metálicos con un total de 17 sobre 71 y a mayor distancia los englobados en la rama metalicas basicas con un total de 9 almacenes. Destacan en estas dos ramas como actividades mas frecuentes las empresas dedicadas al almacenamiento y distribución de maquinaria de todo tipo.

En cuanto a los servicios es la rama de los transformados metalicos la predominante, con casi el 50% de los mismos. La razón está en la presencia de concesionarios y servicios de venta de varias industrias, venta de ordenadores, etc.

A continuación se sitúa la rama 12 de actividades diversas, gracias a los establecimientos de reparación y venta de automoviles (RENAULT, VOLVO, SEAT, etc.), empresas de transporte (Transporte Posligo S.A.), e inmobiliarias y constructoras (OBRASCON, BANINSA, etc.).

En San Sebastián de los Reyes realmente la importancia de los almacenes y servicios es mucho menor. Tan sólo se contabilizan 11 y 7 respectivamente. Es la rama de actividades diversas, donde se encuadran los tres grandes almacenes del municipio, la más importante. En ella se sitúan las empresas Fernando Gil Stauffer S.A., dedicada a transportes en general y mudanzas de muebles en particular; un almacén de la empresa Credit Lyonnais y otro de

SADESPA S.A. ,almacen dedicado a reparacion y a materiales de construccion.

En cuanto a los servicios, es la rama de transformados metálicos la que representa el mayor número de los servicios, junto a la de actividades diversas.

Cuadro Número 5.1

EVOLUCION DEL EMPLEO Y LA SUPERFICIE INDUSTRIAL EN LOS AÑOS
1973 - 1980 - 1983.

| 1 9 7 3 | | | | |
|--------------|--------------|--------|----------------|-------|
| AREAS | Superficie | % | Empleo | % |
| Madrid | 1.162 | 41'5% | 124.000 | 62'9% |
| A.R. Norte | 155 | 6'6% | 7.000 | 3'5% |
| A.R. Este | 293 | 10'4% | 18.000 | 9'1% |
| A.R. Sur | 389 | 13'4% | 20.000 | 10'1% |
| A.R. Oeste | 10 | 0'3% | 1.000 | 0'5% |
| Sureste 1 | 151 | 5'3% | 10.000 | 5'07% |
| Suroeste 1 | 115 | 4'1% | 4.000 | 2'03% |
| Corredor | 493 | 17'6% | 13.000 | 6'5% |
| TOTAL | 2.798 | | 197.000 | |
| ===== | | | | |
| 1 9 8 0 | | | | |
| Madrid | 1.018 | 33'9% | 133.000 | 55'8% |
| A.R. Norte | 205 | 6'7% | 11.000 | 4'6% |
| A.R. Este | 376 | 12'4% | 26.000 | 10'9% |
| A.R. Sur | 423 | 14'02% | 28.000 | 11'7% |
| A.R. Oeste | 7 | 0'2% | 1.000 | 0'4% |
| Sureste 1 | 245 | 8'12% | 16.000 | 6'7% |
| Suroeste 1 | 171 | 5'6% | 6.000 | 2'5% |
| Corredor | 571 | 18'9% | 17.000 | 7'1% |
| TOTAL | 3.016 | | 238.000 | |

Cuadro Número 52 (cont.)

EVOLUCION DEL EMPLEO Y LA SUBORDINACION INDUSTRIAL EN LOS AÑOS

1973 - 1980 - 1983.

| AREAS | | 1 9 8 3 | | |
|--------------|------------|---------|---------|--------|
| | Superficie | % | Empleo | % |
| Madrid | 950 | 33'5% | 118.000 | 54'3% |
| A.R. Norte | 214 | 7'5% | 11.000 | 5'06% |
| A.R. Este | 377 | 13'3% | 24.000 | 11'05% |
| A.R. Sur | 405 | 14'3% | 26.000 | 11'92% |
| A.R. Oeste | 8 | 0'2% | 1.000 | 0'4% |
| Sureste - 1 | 254 | 8'9% | 15.000 | 6'9% |
| Suroeste - 1 | 160 | 5'6% | 7.000 | 3'2% |
| Corredor | 463 | 16'3% | 15.000 | 6'9% |
| TOTAL | 2.831 | | 217.000 | |
| ===== | | | | |

Fuente: Ricardo J.endez Gutierrez del Valle.

Op. cit. pag. 288 según datos de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

Quadro Número 5.0

EMPRESAS INSTALADAS EN SAN GUILLERMO DE LOS RÍOS ILLEGALMENTE

FUERA DEL ÁRBITO ESPECIAL AFILIADO POR EL PLAN GENERAL DE

1968. CHAFA 1963 - 1968.

| EMPRESA | AÑO | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---------|------|--------|-------|-----|-----|
| A | 1965 | 18000 | 7700 | 98 | 468 |
| B | 1965 | 10000 | 4000 | 120 | 254 |
| C | 1964 | 228000 | 18770 | 486 | 427 |
| D | 1967 | 8000 | 5500 | 81 | 482 |
| E | 1968 | 151720 | 7730 | 220 | 254 |

EMPRESAS: A: Industria del Mobiliario Español

B: Instituto Bena España, S.A.

C: Cervezas El Aguila, S.A.

D: Ibérica Industrias Plásticas, S.A.

E: FFIOR, S.A.

1 : Superficie Parcelaria expresada en metros cuadrados

2 : Superficie de Planta expresada en metros cuadrados

3 : Empleos

4 : CHAE

Cuadro Número 5.

EMPRESAS INSTALADAS EN ALCOBENDAS HACIA LA APROBACION DEL PLAN
GENERAL DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID.

| EMPRESAS | AÑO | 1 | 2 | 3 | 4 |
|----------|------|-----|--------|-------|-----|
| A | 1954 | 15 | 10.000 | 2.000 | 417 |
| B | 1955 | 14 | 3.000 | 1.500 | 241 |
| C | 1957 | 46 | 9.250 | 6.500 | 473 |
| D | 1957 | 36 | 7.200 | 5.000 | 472 |
| E | 1962 | 14 | 10.000 | 5.500 | 754 |
| F | 1962 | 361 | 16.000 | 5.500 | 391 |
| G | 1962 | 11 | 700 | 600 | 511 |
| H | 1963 | 20 | 960 | 960 | 482 |
| I | 1963 | 60 | 10.000 | 7.000 | 414 |
| J | 1963 | 3 | 10.000 | 2.000 | 267 |

EMPRESAS: A: Comercial Marítima Española, S.A.
B: Pascual Hermanos, S.L.
C: Cartonera Central, S.A. (CACESA)
D: Papelera de Alcobendas, S.A.
E: Industrias Castellanas del Frio, S.A.
F: Regulación y Control, S.A. (RECONSA)
G: Triguero Cropesa
H: Manufacturas Ibérica Plásticos, S.A.
I: FERMO, S.A.
J: Martinez - Vallejo Victorino - Marvall

- 1 : Empleos
2 : Superficie Parcelaria expresada en metros cuadrados.
3 : Superficie de Planta expresada en metros cuadrados.
4 : C.N.A.E.

Cuadro número 10.

Número de empresas por rama de actividad.

| Ramas de Actividad | Alcobendas | % | San Sebastián de los Reyes | % |
|---|------------|-------|----------------------------|------|
| 1 Alimentación | 37 | 15,7 | 4 | 5,5 |
| 2 Productos químicos, plástico y caucho.... | 40 | 17,02 | 12 | 16,6 |
| 3 Cuero y piel..... | 2 | 0,8 | - | - |
| 4 Madera y Corcho..... | 2 | 0,8 | 6 | 8,3 |
| 5 Papel y artes gráficas. | 22 | 9,3 | 4 | 5,5 |
| 6 Textil..... | 8 | 3,4 | 3 | 4,1 |
| 7 Materiales para la construcción, vidrio y cerámica..... | 8 | 3,4 | 2 | 2,7 |
| 8 Metálicas básicas.... | 30 | 12,7 | 21 | 29,1 |
| 9 Transformados metálicos. | 60 | 25,1 | 9 | 12,5 |
| 10 Óptica, fotografía, productos de precisión, música y sonido..... | 8 | 3,4 | 3 | 4,2 |
| 11 Productos diversos..... | 6 | 2,5 | 2 | 2,7 |
| 12 Actividades diversas... | 13 | 5,5 | 7 | 9,7 |
| | 236 | | 73 | |

Fuente: Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid.

Cuadernos de Localización e Industrial. 1984.

Cuadro número 5.5

Tamaño de las empresas por su superficie y por ramas de actividad: ALCOBENOS

| Ramas de actividad | 0-3.000 | | 3.000-10.000 | | + 10.000 | |
|---|----------------|------|----------------|------|----------------|------|
| | m ² | % | m ² | % | m ² | % |
| 1 Alimentación..... | 26 | 15,9 | 9 | 17,3 | 2 | 9,5 |
| 2 Química | 26 | 15,9 | 5 | 9,6 | 9 | 42,8 |
| 3 Cuero y Piel | 2 | 1,2 | - | - | - | - |
| 4 Madera y Corcho | 2 | 1,2 | - | - | - | - |
| 5 Papel y artes gráficas | 12 | 7,3 | 8 | 15,3 | 2 | 9,5 |
| 6 Textil | 5 | 3,0 | 3 | 5,7 | - | - |
| 7 Construcción, vidrio, cerámica | 7 | 4,2 | 1 | 1,9 | - | - |
| 8 Metálicas básicas ... | 22 | 13,4 | 7 | 13,4 | 1 | 4,7 |
| 9 Transformados metálicos | 44 | 27,0 | 13 | 25,0 | 3 | 14,2 |
| 10 Óptica, fotografía, productos de precisión.. | 5 | 3,0 | 2 | 3,9 | 1 | 4,7 |
| 11 Productos diversos... | 5 | 3,0 | - | - | 1 | 4,7 |
| 12 Actividades diversas. | 7 | 4,2 | 4 | 7,6 | 2 | 9,5 |
| | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 163... | 69% | 52... | 22% | 21... | 8,9 |

Fuente: Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid.
Cuadernos de Localización Industrial. 1984

Cuadro número 5.º

Tamaño de las empresas por su superficie y por ramas de actividades: SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

| | | 0-3.000
m ² | % | 3.000-10.000
m ² | % | + 10.000
m ² | % |
|--|----|---------------------------|---|--------------------------------|---|----------------------------|---|
| <u>Ramas de Actividad</u> | | | | | | | |
| 1 Alimentación..... | 3 | 6,6 | - | - | 1 | 6,6 | |
| 2 Químicas | 2 | 4,4 | 2 | 15,3 | 3 | 53,6 | |
| 3 Cuero y piel | - | - | - | - | - | - | |
| 4 Madera y corcho | 3 | 6,6 | 1 | 7,6 | 2 | 13,3 | |
| 5 Papel y artes gráficas | 3 | 6,6 | 1 | 7,6 | - | - | |
| 6 Textil..... | 1 | 2,2 | 2 | 15,3 | - | - | |
| 7 Construcción, vidrio y
cerámica..... | 2 | 4,4 | - | - | - | - | |
| 8 Metálicas básicas..... | 19 | 42,2 | 2 | 15,3 | - | - | |
| 9 Transformados metáli-
cos..... | 5 | 11,1 | 3 | 23,07 | 1 | 6,6 | |
| 10 Óptica, fotografía,
productos de precisión | 1 | 2,2 | 1 | 7,6 | 1 | 6,6 | |
| 11 Productos diversos | 2 | 4,4 | - | - | - | - | |
| 12 Actividades diversas | 4 | 8,8 | 1 | 7,5 | 2 | 13,3 | |
| | -- | | | -- | | -- | |
| | | 45...61,6% | | 13... 17,8% | | 15... 20,5% | |

Fuente: Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid
Cuadernos de Localización Industrial. 1984

Cuadro número 5.3

Tabla de las empresas por su número de empleo y ramas de actividad: ALCOBENDAS

| <u>Ramas de actividad</u> | <u>empleo</u> | | <u>empleo</u> | | <u>empleo</u> | | <u>empleo</u> | |
|---------------------------|---------------|------|---------------|------|---------------|------|---------------|-------|
| | 1 a 15 | % | 16 a 30 | % | 31 a 75 | % | + 75 | % |
| 1..... | 18 | 15,2 | 8 | 16,6 | 7 | 14,8 | 4 | 17,3 |
| 2..... | 18 | 15,2 | 9 | 18,7 | 5 | 10,6 | 8 | 34,7 |
| 3..... | - | - | 2 | 4,1 | - | - | - | - |
| 4..... | 2 | 1,6 | - | - | - | - | - | - |
| 5..... | 2 | 1,6 | 9 | 18,7 | 8 | 17,0 | 3 | 13,04 |
| 6..... | 4 | 3,3 | 2 | 4,1 | 1 | 2,1 | 1 | 4,3 |
| 7..... | 5 | 5,08 | 1 | 2,08 | 1 | 2,1 | - | - |
| 8..... | 19 | 16,1 | 4 | 8,2 | 6 | 12,7 | 1 | 4,3 |
| 9..... | 33 | 29,5 | 8 | 16,6 | 14 | 29,7 | 3 | 13,04 |
| 10..... | 3 | 2,5 | 2 | 4,1 | 1 | 2,1 | 2 | 8,5 |
| 11..... | 4 | 3,3 | - | - | 2 | 4,2 | - | - |
| 12..... | 7 | 5,9 | 3 | 6,2 | 2 | 4,2 | 1 | 4,3 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 118..50% | | 48...20,3% | | 47...19,9 | | 23...9,7% | |

Fuente: Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid.
Cuadernos de Localización Industrial. 1984.

Cuadro número 5.5

Tamaño de las empresas por su número de empleo y ramas de actividad: SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

| <u>Ramas de actividad</u> | <u>empleo</u>
<u>1 a 15</u> | | <u>empleo</u>
<u>16 a 30</u> | | <u>empleo</u>
<u>31 a 75</u> | | <u>empleo</u>
<u>+ 75</u> | |
|---------------------------|--------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|------------------------------|------|
| | | % | | % | | % | | % |
| 1..... | 2 | 4,5 | 1 | 14,2 | - | - | 1 | 10,0 |
| 2..... | 4 | 9,0 | - | - | 2 | 20,0 | 6 | 60,0 |
| 3..... | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4..... | 4 | 9,0 | 1 | 14,2 | 1 | 10,0 | - | - |
| 5..... | 2 | 4,5 | 1 | 14,2 | 1 | 10,0 | - | - |
| 6..... | 1 | 2,2 | - | - | 1 | 10,0 | - | - |
| 7..... | 1 | 2,2 | 1 | 14,2 | - | - | - | - |
| 8..... | 18 | 41,0 | 2 | 28,5 | 1 | 10,0 | - | - |
| 9..... | 7 | 15,9 | - | - | 1 | 10,0 | 1 | 10,0 |
| 10..... | - | - | - | - | 2 | 20,0 | - | - |
| 11..... | 1 | 2,2 | 1 | 14,2 | - | - | - | - |
| 12..... | 4 | 9,0 | - | - | 1 | 10,0 | 2 | 20,0 |
| | --- | | --- | | --- | | --- | |
| | 44...61,9% | | 7...9,8% | | 10...14% | | 10...14,0 | |

Fuente: Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid.
Cuadernos de Localización Industrial. 1.984

Cuadro número 5.1

Tamaño de las empresas por su superficie y ramas de actividad: ALCOBENDAS

| <u>Rama de actividad</u> | <u>0-3.000 m²</u> | <u>%</u> | <u>3.000-10.000 m²</u> | <u>%</u> | <u>+ 10.000 m²</u> | <u>%</u> | <u>Total</u> | |
|--------------------------|------------------------------|----------|-----------------------------------|----------|-------------------------------|----------|--------------|------|
| 1..... | 26 | 70,2 | 9 | 24,3 | 2 | 5,4 | 37 | 100% |
| 2..... | 26 | 65,0 | 5 | 12,5 | 9 | 22,5 | 40 | 100% |
| 3..... | 2 | 100,0 | - | - | - | - | 2 | 100% |
| 4..... | 2 | 100,0 | - | - | - | - | 2 | 100% |
| 5..... | 12 | 54,5 | 3 | 35,3 | 2 | 9,0 | 22 | 100% |
| 6..... | 5 | 62,5 | 3 | 37,3 | - | - | 8 | 100% |
| 7..... | 7 | 37,5 | 1 | 12,5 | - | - | 8 | 100% |
| 8..... | 22 | 73,3 | 7 | 23,3 | 1 | 3,3 | 30 | 100% |
| 9..... | 44 | 73,3 | 13 | 21,6 | 3 | 5,0 | 60 | 100% |
| 10..... | 5 | 62,5 | 2 | 25,0 | 1 | 12,5 | 8 | 100% |
| 11..... | 5 | 93,3 | - | - | 1 | 16,1 | 6 | 100% |
| 12..... | 7 | 53,8 | 4 | 30,7 | 2 | 15,3 | 13 | 100% |

Fuente: Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid.

Cuadernos de localización Industrial.1.984.

Cuadro número 5.12

Tamaño de las empresas por su superficie y ramas de actividad: SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

| <u>Rama de actividad</u> | 0-3.000 m ² | % | 3.000-10.000 m ² | % | + 10.000 m ² | % | Total | |
|--------------------------|------------------------|-------|-----------------------------|------|-------------------------|------|-------|------|
| 1..... | 3 | 75,0 | - | - | 1 | 25,0 | 4 | 100% |
| 2..... | 2 | 16,6 | 2 | 16,6 | 8 | 66,6 | 12 | 100% |
| 3..... | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4..... | 3 | 50,0 | 1 | 16,6 | 2 | 33,3 | 6 | 100% |
| 5..... | 3 | 75,0 | 1 | 25,0 | - | - | 4 | 100% |
| 6..... | 1 | 8,3 | 2 | 16,6 | - | - | 3 | 100% |
| 7..... | 2 | 16,6 | - | - | - | - | 2 | 100% |
| 8..... | 19 | 90,4 | 2 | 9,5 | - | - | 21 | 100% |
| 9..... | 3 | 55,5 | 3 | 33,3 | 1 | 11,1 | 9 | 100% |
| 10..... | 1 | 33,3 | 1 | 33,3 | 1 | 33,3 | 3 | 100% |
| 11..... | 2 | 100,0 | - | - | - | - | 2 | 100% |
| 12..... | 4 | 57,1 | 1 | 14,2 | 2 | 28,5 | 7 | 100% |

Fuente: Cámara Oficial de Comercio e Industria de Madrid.
Cuaderno de Localización Industrial. 1.954.

Cuadro número 5-11

Tamaño de las empresas industriales por su superficie.

| | <u>Alcobendas</u> | <u>%</u> | <u>San Sebastián de los Reyes</u> | <u>%</u> |
|---------------------------------------|-------------------|----------|-----------------------------------|----------|
| 1.- 0--1.000 m ² ... | 76 | 32,3 | 34 | 46,5 |
| 2.- 1.000-2.000 m ² ... | 59 | 25,0 | 8 | 10,9 |
| 3.- 2.000-3.000 m ² ... | 27 | 11,4 | 3 | 4,1 |
| 4.- 3.000-5.000 m ² ... | 31 | 13,1 | 4 | 5,4 |
| 5.- 5.000-10.000 m ² ... | 22 | 9,3 | 9 | 12,3 |
| 6.- 10.000-20.000 m ² ... | 13 | 5,5 | 2 | 2,7 |
| 7.- 20.000-30.000 m ² ... | 4 | 1,6 | 5 | 6,8 |
| 8.- 30.000-60.000 m ² ... | 2 | 0,8 | 4 | 5,4 |
| 9.- 60.000-100.000 m ² ... | 1 | 0,4 | - | - |
| + 100.000 m ² ... | 1 | 0,4 | 4 | 5,4 |
| | 236 | 100% | 73 | 100% |

Cuadro número 5-12

% de la parcela industrial ocupada.

| | <u>Alcobendas</u> | <u>%</u> | <u>San Sebastián de los Reyes</u> | <u>%</u> |
|--------------------|-------------------|----------|-----------------------------------|----------|
| 1.- 0 - 25% ... | 20 | 8,5 | 20 | 26,0 |
| 2.- 26% - 50% ... | 30 | 34,0 | 17 | 22,0 |
| 3.- 51% - 75% ... | 40 | 17,0 | 15 | 19,4 |
| 4.- 76% - 100% ... | 95 | 40,4 | 25 | 32,2 |
| | --- | --- | --- | --- |
| | 235 | | 77 | |

Cuadro número 5.13

Tamaño de las empresas industriales por su empleo.

| <u>Empleo</u> | <u>Alcobendas %</u> | <u>San Sebastián de los Reyes %</u> |
|------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 1.- 0- 5 empleos | 50 21,0 | 22 30,5 |
| 2.- 6- 15 " | 68 28,6 | 22 30,5 |
| 3.- 16- 25 " | 49 20,6 | 7 9,7 |
| 4.- 26- 50 " | 36 15,1 | 7 9,7 |
| 5.- 51- 75 " | 11 4,6 | 3 4,1 |
| 6.- 76- 125 " | 13 5,4 | 1 1,3 |
| 7.- 126- 250 " | 5 2,1 | 4 5,5 |
| 8.- 251- 500 " | 5 2,1 | - - |
| 9.- 501-1000 " | - - | - - |
| 10.- + 1000 " | - - | - - |

Cuadro número 5.14

Tamaño de las empresas por la potencia contratada.

| <u>Potencia contratada</u> | <u>Alcobendas %</u> | <u>San Sebastián de los Reyes %</u> |
|----------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 1.- 0- 10 KW | 49 20,3 | 19 26,3 |
| 2.- 11- 20 KW | 47 19,5 | 15 20,8 |
| 3.- 21- 50 KW | 52 21,5 | 12 16,6 |
| 4.- 51- 110 KW | 36 14,9 | 9 12,5 |
| 5.- 111- 250 KW | 26 10,7 | 2 2,7 |
| 6.- 251- 600 KW | 17 7,0 | 9 12,5 |
| 7.- 601-1000 KW | 9 3,7 | 5 6,9 |
| 8.- + 1.000 KW..... | 5 2,5 | 1 1,3 |

Cuadro número E 15

Tipos de establecimientos zona industrial.

| | <u>Alcobendas</u> | | <u>San Sebastián de los Reyes</u> | |
|----------------|-------------------|------|-----------------------------------|-------|
| | | % | | % |
| Almacenes | 71 | 29,9 | 11 | 15,2 |
| Servicios | 21 | 8,8 | 7 | 9,7 |
| Industrias ... | 144 | 61,3 | 55 | 71,1 |
| | 236 | 100% | 73 | 100 % |

Cuadro número E 16

Tipos de establecimientos por ramas de actividad.

| <u>Alcobendas</u> | | | <u>San Sebastián de los Reyes</u> | |
|-------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| | Almacenes | Servicios | Almacenes | Servicios |
| 1.- | 22 | 1 | 2 | - |
| 2.- | 6 | 1 | 1 | - |
| 3.- | - | - | - | - |
| 4.- | 1 | - | - | - |
| 5.- | 4 | - | - | - |
| 6.- | 2 | - | - | - |
| 7.- | 2 | - | 1 | - |
| 8.- | 9 | - | 2 | 1 |
| 9.- | 17 | 10 | 2 | 3 |
| 10.- | 3 | 2 | - | - |
| 11.- | 3 | 1 | - | - |
| 12.- | 2 | 6 | 3 | 3 |
| Total | --- | --- | --- | --- |
| | 71 | 21 | 11 | 7 |

Fuente: Cámara Oficial de Comercio e Industria.

Cuadernos de localización Industrial. 1.984.

Cuadro número 5.17

Superficie y empleo de las empresas por ramas de actividad.

| <u>Ramas de actividad</u> | <u>Alcobendas</u> | | | | <u>San Sebastián de los Reyes</u> | | | |
|---------------------------|---------------------------------|------------|---------------|------------|-----------------------------------|-------------|---------------|------------|
| | <u>Superficie m²</u> | <u>%</u> | <u>empleo</u> | <u>%</u> | <u>Superficie m²</u> | <u>%</u> | <u>empleo</u> | <u>%</u> |
| 1..... | 132.820 | 14,4 | 1.059 | 16,3 | 228.000 | 25,0 | 486 | 13,8 |
| 2..... | 279.649 | 30,4 | 1.370 | 21,0 | 461.500 | 30,0 | 1421 | 40,6 |
| 3..... | 1.600 | 0,1 | 21 | 0,3 | - | - | - | - |
| 4..... | 14.400 | 1,5 | 88 | 1,3 | 19.530 | 2,0 | 143 | 4,0 |
| 5..... | 36.370 | 9,4 | 654 | 10,1 | 5.740 | 0,5 | 66 | 1,8 |
| 6..... | 22.100 | 2,4 | 307 | 4,7 | 6.951 | 0,7 | 338 | 9,6 |
| 7..... | 27.760 | 3,0 | 118 | 1,8 | 7.700 | 0,8 | 11 | 0,3 |
| 8..... | 53.427 | 5,8 | 513 | 7,9 | 25.380 | 2,5 | 237 | 6,7 |
| 9..... | 210.665 | 23,0 | 1.652 | 25,5 | 70.691 | 7,0 | 206 | 5,8 |
| 10..... | 29.900 | 3,2 | 427 | 6,6 | 34.690 | 3,5 | 293 | 8,3 |
| 11 y 12 . | <u>74.510</u> | <u>7,3</u> | <u>324</u> | <u>4,0</u> | <u>63.295</u> | <u>6,53</u> | <u>299</u> | <u>8,4</u> |
| | 933.246m ² | | 6.533 empleos | | 923.377m ² | | 3.500 empleos | |

Fuente: Listados Industriales elaborados por Metra-Seis
1.981.

Cuadro número 5.5

Densidad Industrial por ramas de actividad.

ramas de Alcobendas S.S.O.L.R. A Alcobendas A S.S.O.L.R.
actividad.

| | Sup/empleo | Sup/emp. | Superf.
cubierta | A/empl. | Sup.
cubiert | A/empleo |
|----------|--------------|------------|---------------------|-------------|-----------------|-------------|
| 1..... | 125,4 | 469 | 57.020 | 53,3 | 13.770 | 38,1 |
| 2..... | 204,1 | 324 | 32.991 | 60,5 | 144.379 | 101,6 |
| 3..... | 76,1 | - | 1.200 | 57,1 | - | - |
| 4..... | 133,6 | 136 | 3.000 | 70,9 | 9.830 | 68,7 |
| 5..... | 132,1 | 86 | 45.130 | 69,0 | 4.340 | 65,7 |
| 6..... | 71,9 | 20,2 | 14.000 | 46,9 | 3.440 | 10,1 |
| 7..... | 235,2 | 700 | 10.560 | 89,4 | 511 | 46,0 |
| 8..... | 105,2 | 107 | 32.005 | 62,3 | 12.920 | 54,5 |
| 9..... | 127,5 | 343 | 97.075 | 53,7 | 20.525 | 99,6 |
| 10..... | 70,2 | 118 | 12.350 | 30,1 | 7.490 | 25,5 |
| 11 y 12. | <u>225,0</u> | <u>211</u> | <u>28.230</u> | <u>87,1</u> | <u>19.868</u> | <u>67,8</u> |
| | 141,7 | 263,8 | 389.511 | 59,6 | 242.073 | 59,1 |

Fuente: Listados Industriales elaborados por Tetra-Geis.
1.981

Cuadro nº 5.11 Evolución temporal nº de empleos y superficie industrial, Alcobendas.

| <u>Años</u> | <u>Empleos</u> | <u>%</u> | <u>Superficie m</u> | <u>%</u> |
|-------------|--------------------|----------|---------------------|----------|
| antes 1.960 | 111 | 1,8 | 26.450 | 2,8 |
| 1.961 | | | | |
| 1.962 | 381 | 5,8 | 26.700 | 2,8 |
| 1.963 | 83 | 1,2 | 20.960 | 2,2 |
| 1.964 | 441 | 6,7 | 45.800 | 4,9 |
| 1.965 | 38 | 0,5 | 12.700 | 1,3 |
| 1.966 | 30 | 0,4 | 2.500 | 0,2 |
| 1.967 | 148 | 2,2 | 11.150 | 1,1 |
| 1.968 | 710 | 10,9 | 220.834 | 23,6 |
| 1.969 | 319 | 4,9 | 22.190 | 2,3 |
| 1.970 | 122 | 1,8 | 20.950 | 2,2 |
| 1.971 | 239 | 3,6 | 36.250 | 3,8 |
| 1.972 | 164 | 2,5 | 19.332 | 2,1 |
| 1.973 | 363 | 5,5 | 35.950 | 3,7 |
| 1.974 | 601 | 9,2 | 43.560 | 4,6 |
| 1.975 | 890 | 13,6 | 142.445 | 15,2 |
| 1.976 | 816 | 12,5 | 83.570 | 8,9 |
| 1.977 | 409 | 6,2 | 70.580 | 7,5 |
| 1.978 | 243 | 3,7 | 33.565 | 3,5 |
| 1.979 | 215 | 3,3 | 13.795 | 1,4 |
| 1.980 | 184 | 2,8 | 41.916 | 4,4 |
| | <u>77</u>
6.507 | | <u>933.697</u> | |

Quadro nº 5.º Evolución temporal nº de empleos y superficie industrial, San Sebastián de los Reyes.

| <u>Años</u> | <u>empleos</u> | <u>%</u> | <u>Superficie m</u> | <u>%</u> |
|-------------|----------------|----------|---------------------|----------|
| 1.964 | 486 | 14,4 | 228.000 | 24,3 |
| 1.965 | 218 | 6,4 | 26.000 | 2,7 |
| 1.966 | 10 | 0,2 | 1.000 | 0,1 |
| 1.967 | 201 | 5,9 | 31.700 | 3,3 |
| 1.968 | 450 | 13,4 | 185.720 | 19,8 |
| 1.969 | 100 | 2,9 | 50.051 | 5,3 |
| 1.970 | 143 | 4,2 | 12.400 | 1,3 |
| 1.971 | 658 | 19,8 | 157.100 | 17,8 |
| 1.972 | 27 | 0,8 | 3.000 | 0,3 |
| 1.973 | | | | |
| 1.974 | 505 | 15,0 | 126.435 | 13,5 |
| 1.975 | 97 | 2,8 | 33.380 | 3,5 |
| 1.976 | 143 | 4,2 | 26.240 | 2,8 |
| 1.977 | 15 | 0,4 | 2.510 | 0,3 |
| 1.978 | 314 | 9,3 | 32.021 | 3,4 |
| 1.979 | 184 | 5,4 | 8.905 | 0,9 |
| 1.980 | 6 | 0,7 | 850 | 0,1 |
| | <hr/> 3.358 | | <hr/> 935.312 | |

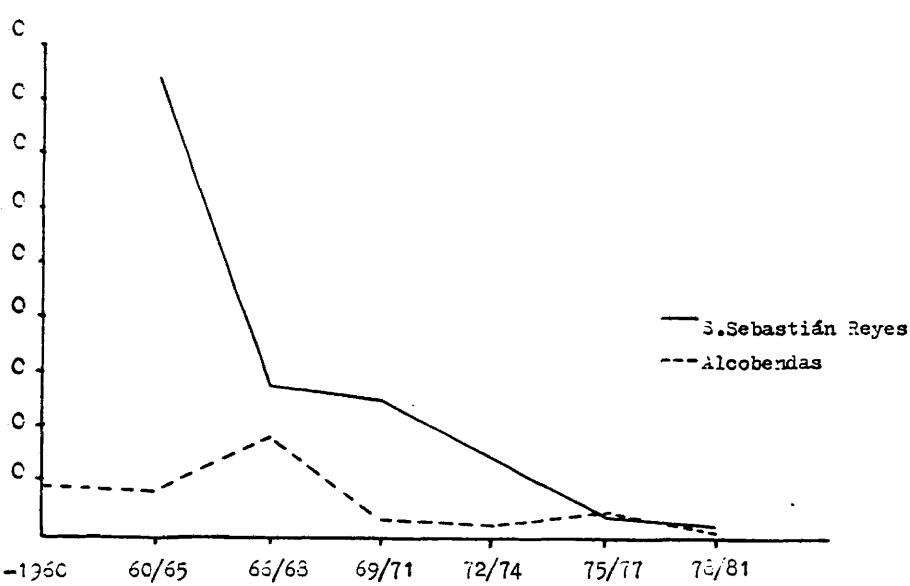


Fig. N° Evolución temporal Superficie/establecimiento industrial Alcobendas-S. Sebastián de los Reyes.

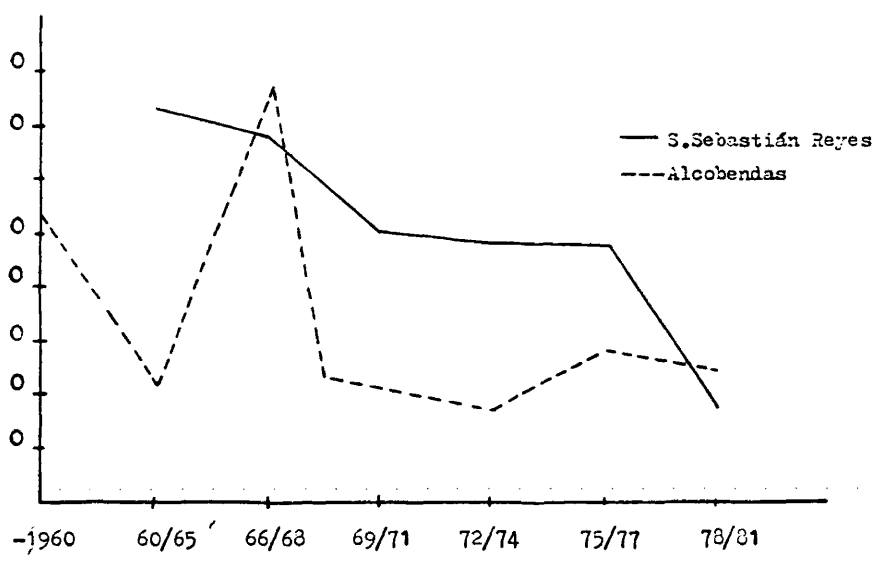


Fig. N°5.2 Evolución temporal Superficie m²/ empleos industriales Alcobendas- S. Sebastián de los Reyes

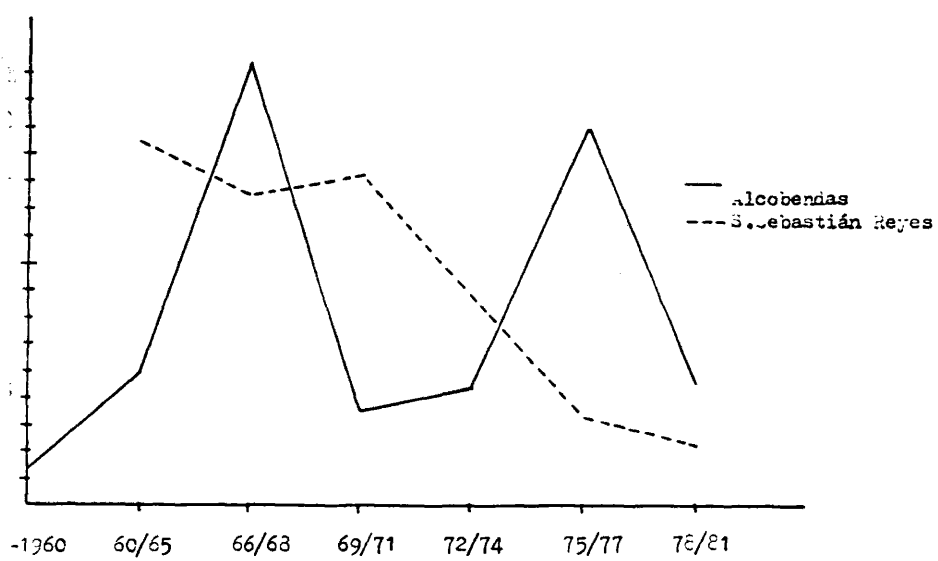


Fig. N°5.3 Superficie industrial Alcobendas-S. Sebastián Reyes

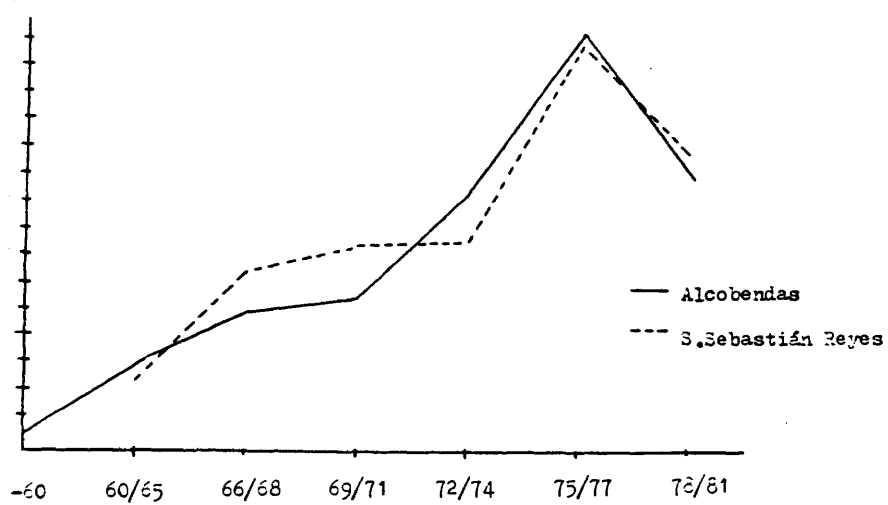


Fig. nº Nº Centros idustriales. Alcobendas-S. Sebastián Reyes

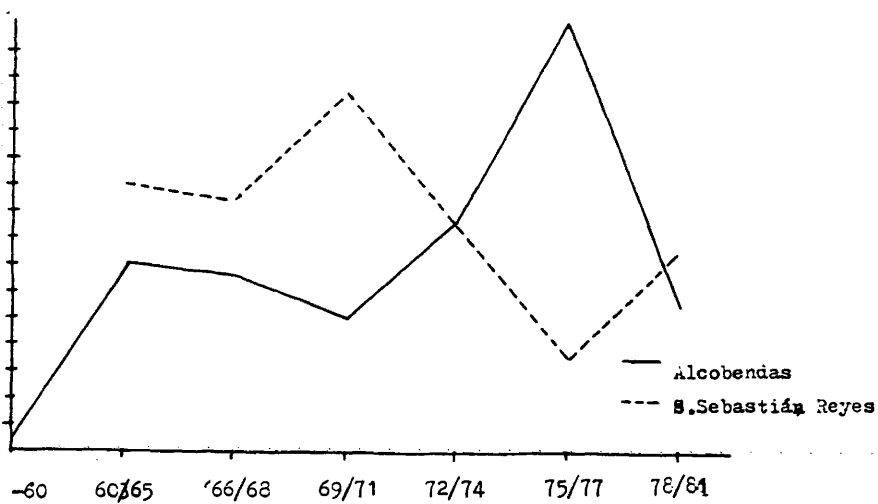


Fig. nº 5.5 Nº de empleos industriales Alcobendas-S. Sebastián Reyes

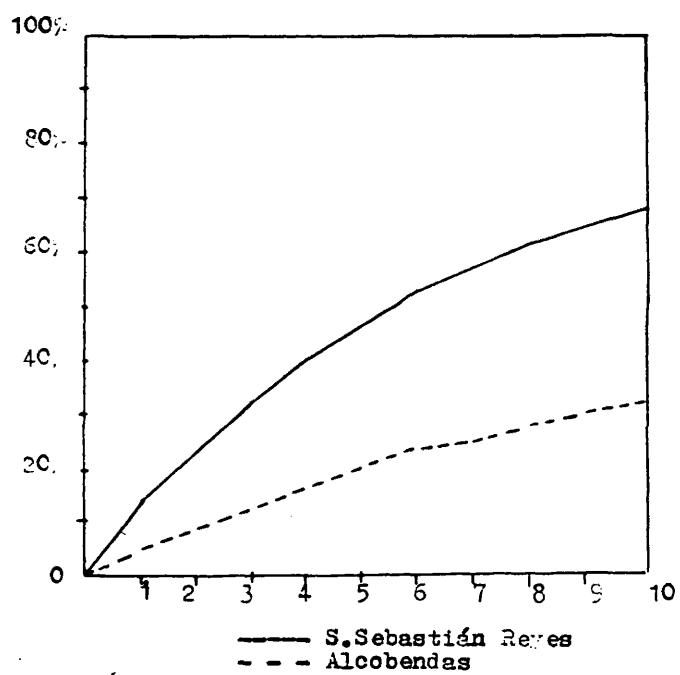


Fig. nº5.8 Curvas de concentración para la industria en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

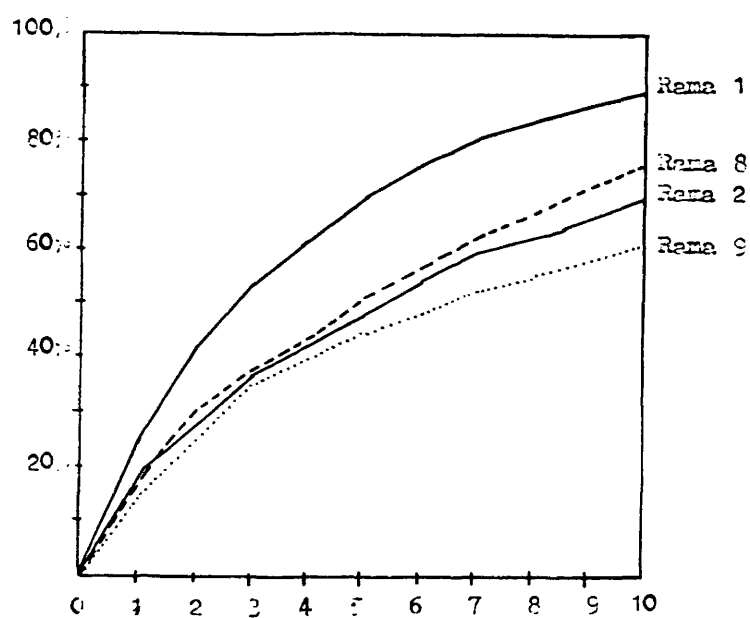


Fig. nº 5.7 Curvas de concentración para las industrias químicas, alimentación, metálicas básicas y transformados metálicos: ramas nº 2, 1, 8 y 9 respectivamente.

Alcobendas

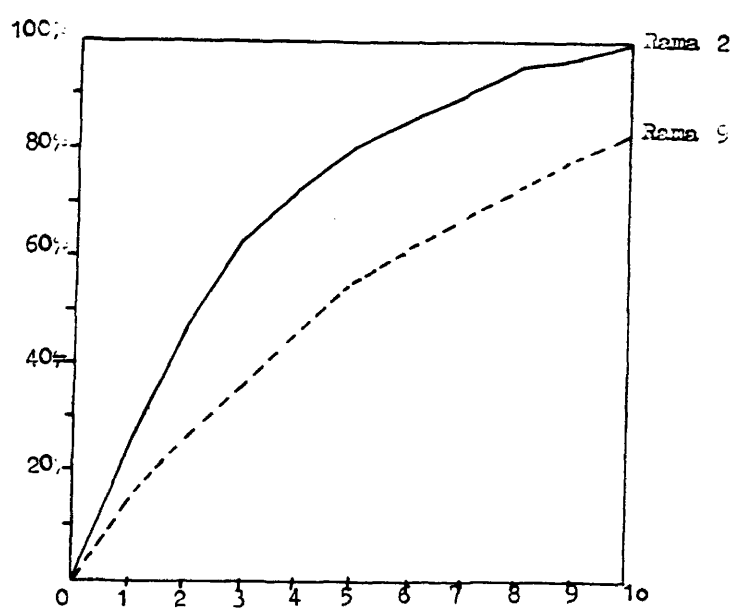
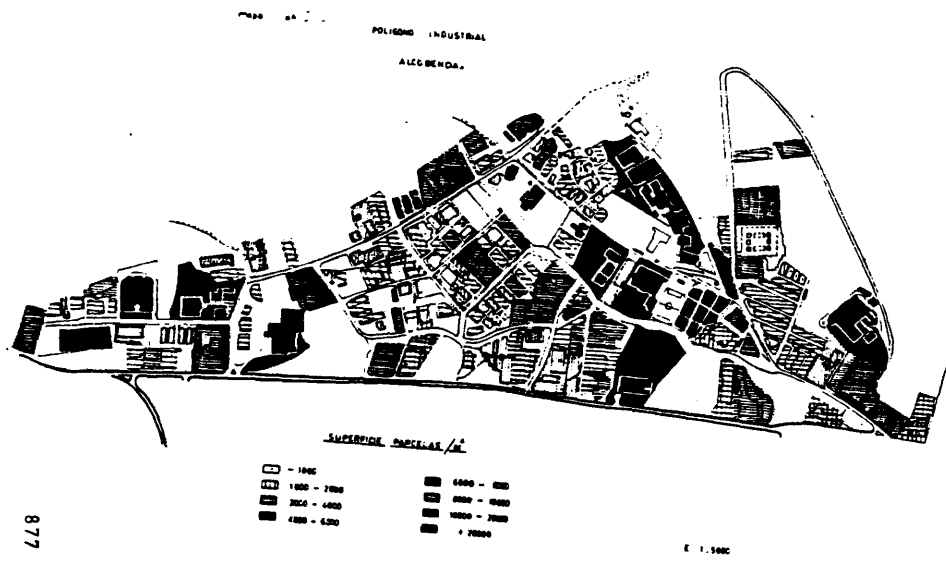
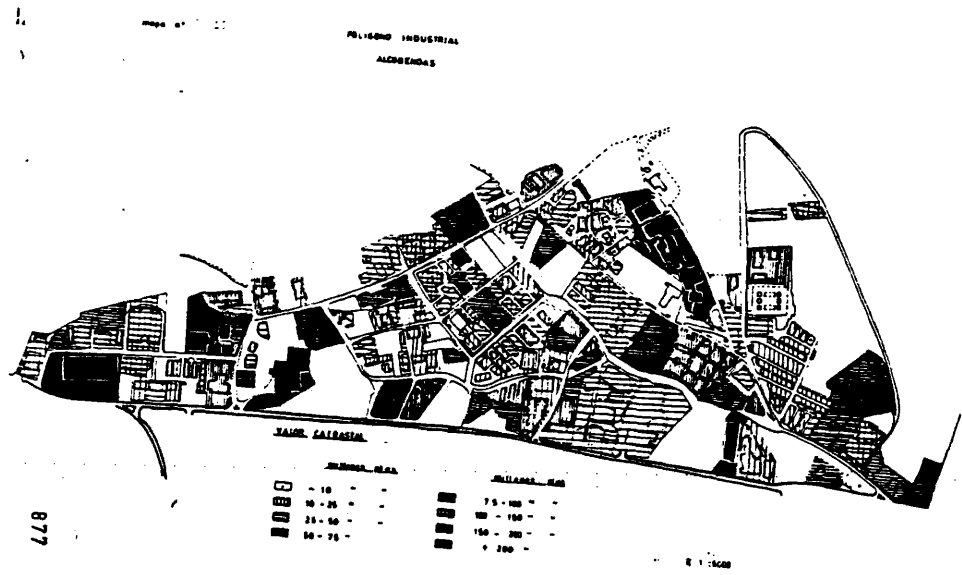


Fig. nº5.8 Curvas de Concentración para las industrias química (rama 2) y transformados metálicos (rama 9) en S.Sebastián Reyes.



877

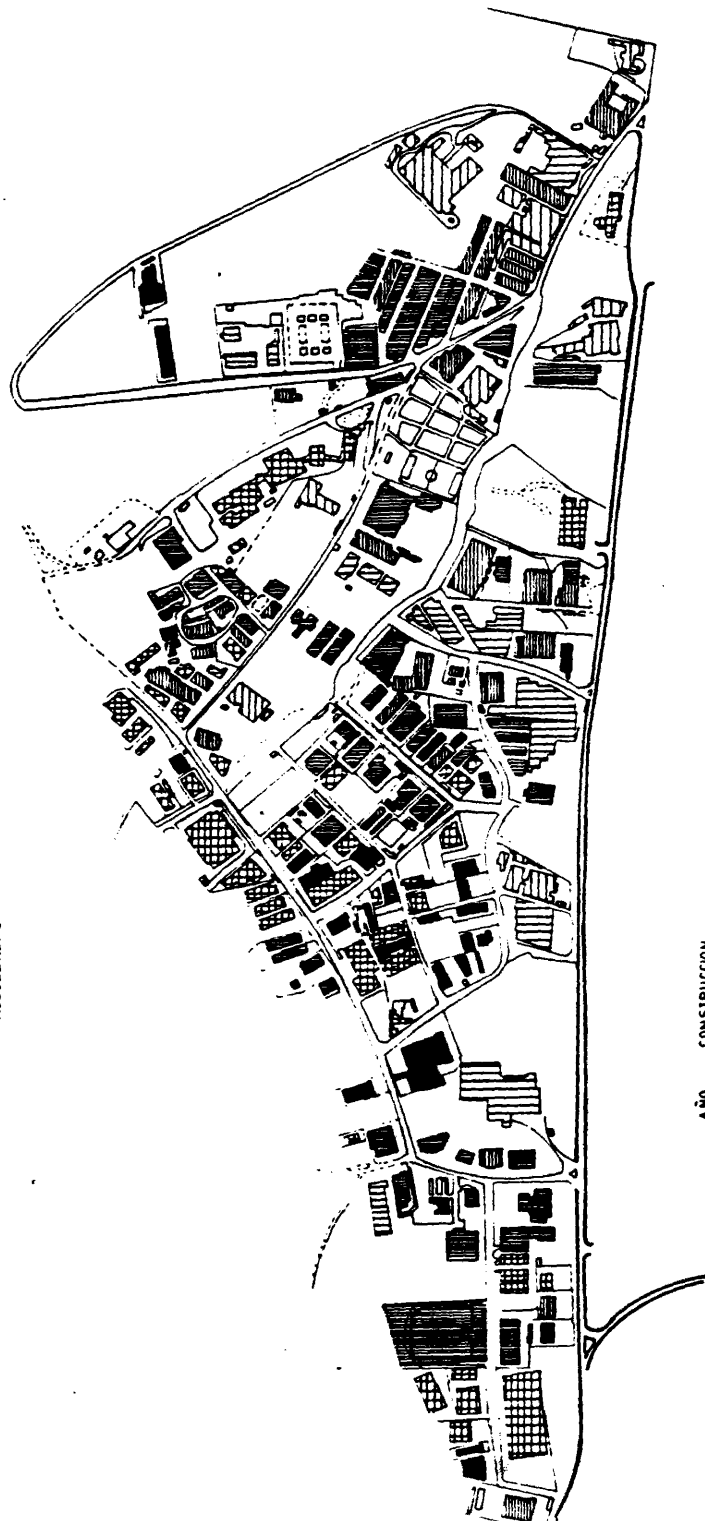
0
1
2



877

mapa n.º 5.11

POLIGONO INDUSTRIAL
ALCOBENDAS

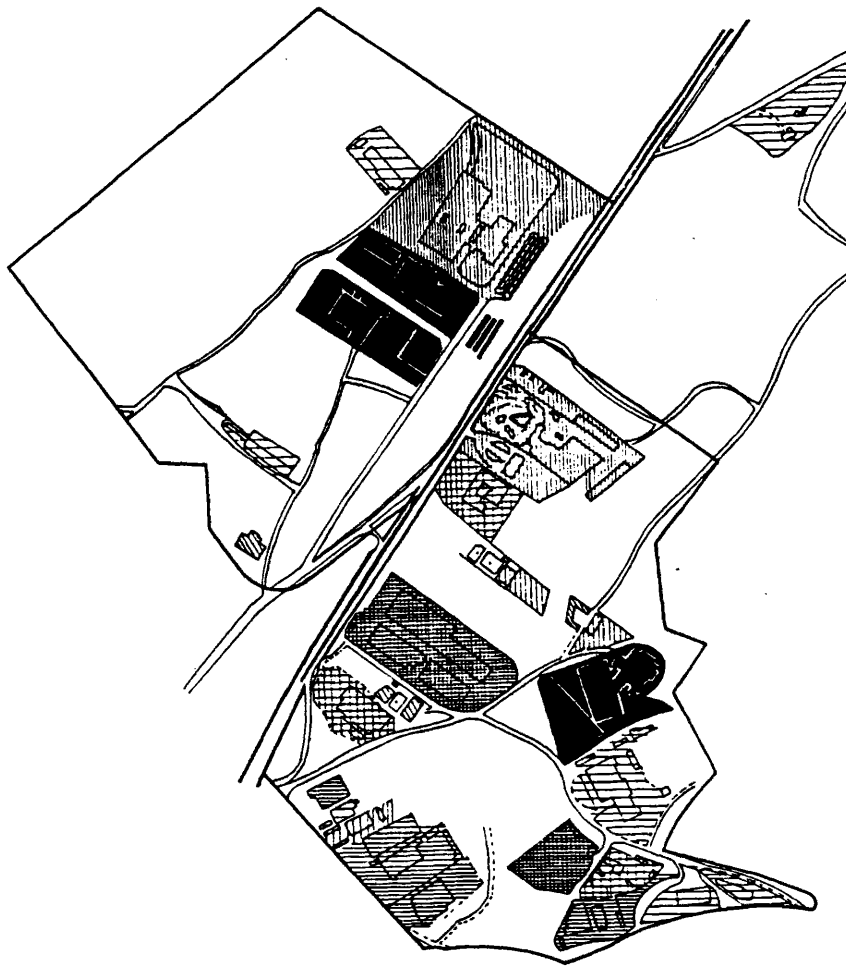


AÑO CONSTRUCCION

| | | | |
|--|-------------|--|-------------|
| | antes 1965 | | 1973 - 1975 |
| | 1965 - 1968 | | 1976 - 1979 |
| | 1969 - 1972 | | 1980 - 1982 |

E 1:5000

POLIGONOS INDUSTRIALES N-5
S. SEBASTIAN DE LOS REYES



SUPERFICIE PARCELAS / M²

| | |
|--|-------------|
| | - 1000 |
| | 1000 - 2000 |
| | 2000 - 4000 |
| | 4000 - 6000 |

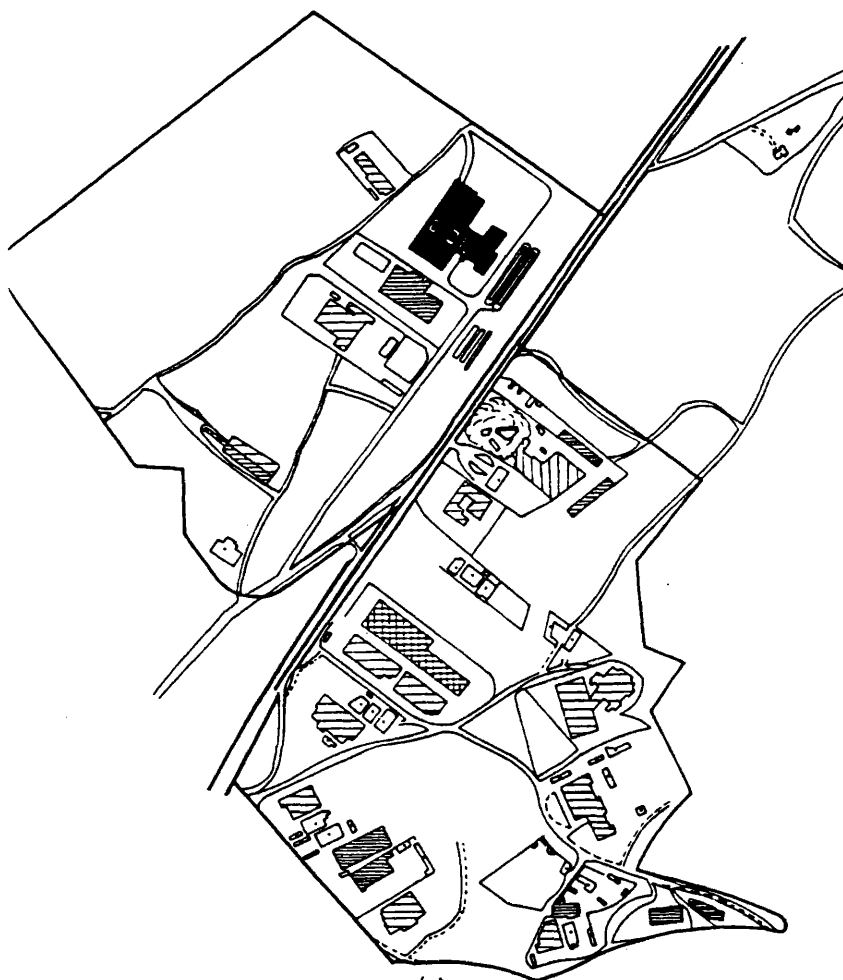
879

| | |
|--|---------------|
| | 6000 - 8000 |
| | 8000 - 10000 |
| | 10000 - 20000 |
| | 20000 - 30000 |
| | + 30000 |

E 1:5000

mapa n° 1

POLÍGONOS INDUSTRIALES N-5
S. SEBASTIAN DE LOS REYES



SUPERFICIE CONSTRUIDA / M²
- 1000
1000 - 2000
2000 - 4000

880

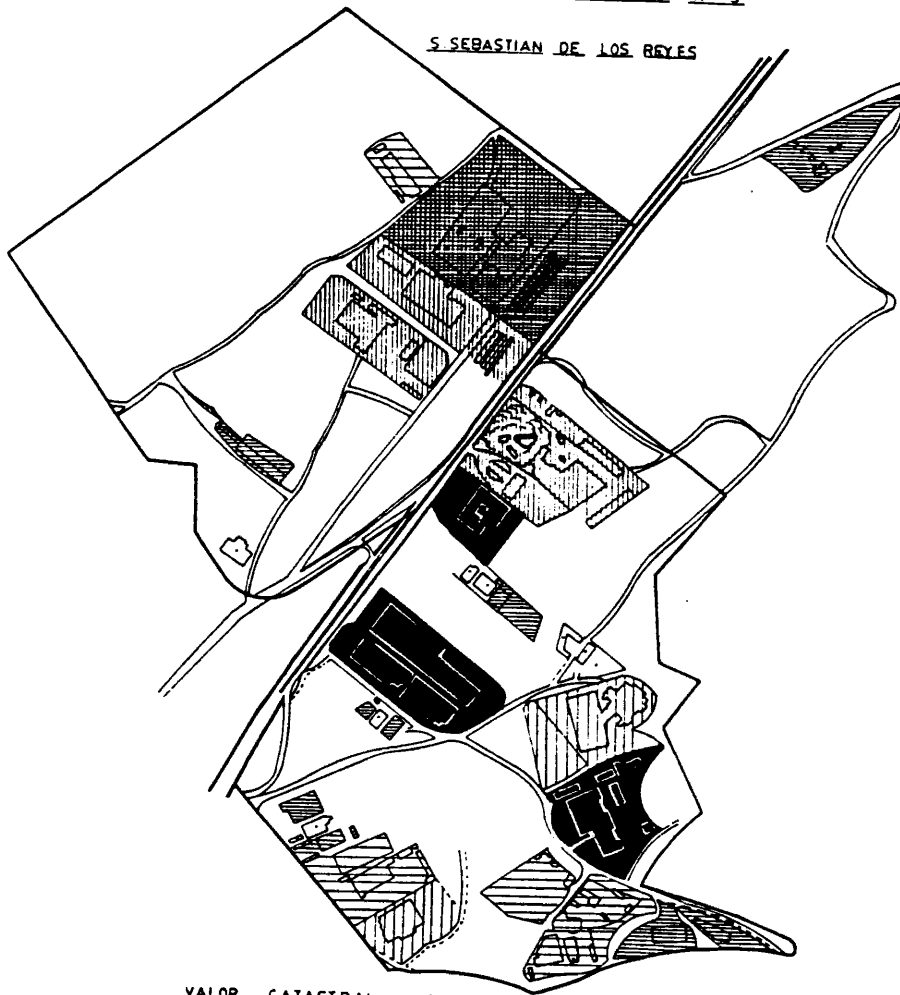
4000 - 6000
6000 - 8000
+ 8000

E 1:5000

mapa n° 881

POLIGONOS INDUSTRIALES N-5

S. SEBASTIAN DE LOS REYES



VALOR CATASTRAL millones ptas

□ - 10
▨ 10 - 25
▩ 25 - 50
▤ 50 - 75

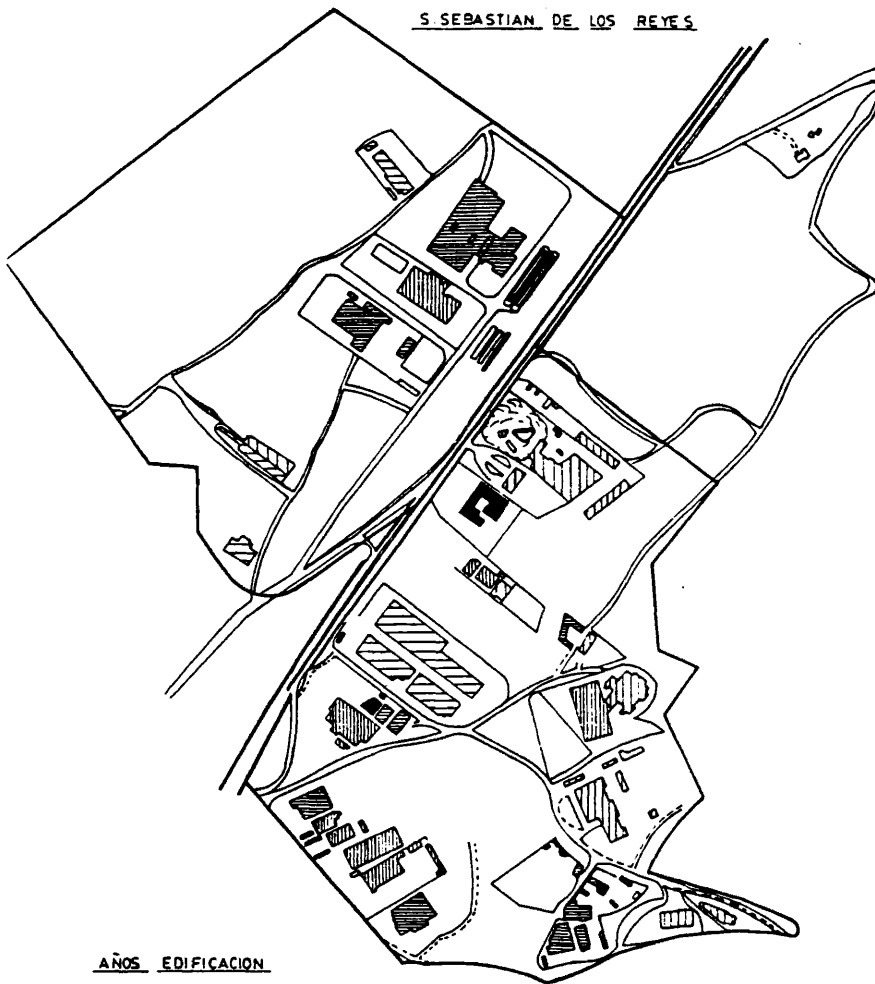
881

■ 75 - 100
▧ 100 - 150
▣ + 150

E 1:5000

mapa industrial

POLIGONOS INDUSTRIALES N-S
S. SEBASTIAN DE LOS REYES



AÑOS EDIFICACION

1965 - 1968
1969 - 1972
1973 - 1975

882

1976 - 1979
+ 1980

E 1:5000

NOTAS

- (1) En este sentido destacan los trabajos de Ricardo Méndez Gutiérrez del Valle sobre el proceso de industrialización de Madrid
- (2) Entre las obras más importantes se encuentran los trabajos de Hamilton (1974) Hamilton-Linge (1981), Smith (1971), Greenhut (1955), Manzagol (1980) etc.
- (3) Un resumen de estas críticas se especifican en las obras de Isabel del Río Lafuente Ricardo Méndez Gutiérrez del Valle y Ortega Valcarcel
I del Río Lafuente. *Industria y residencia en Villaverde*. Editorial de la Universidad Complutense Madrid 1984
R. Méndez Gutiérrez del Valle. *La industria de Madrid*. Editorial de la Universidad Complutense. Madrid. 1992
J. Ortega Valcarcel. "Actividad industrial y espacio industrial como objeto de la Geografía" en *Ciudad e Industria* Oviedo 1977
- (4) J. Ortega Valcarcel. *op cit.* pag. 24.
- (5) I del Río Lafuente *op cit* pag. 140
- (6) R. Méndez Gutiérrez del Valle. *Actividad industrial y estructura territorial en la región de Madrid*. Comunidad de Madrid. Consejería de Trabajo, Industria y Comercio. Madrid, 1986 pp. 109-110
- (7) M. J. Moseley. *Centros de crecimiento en la planificación espacial*. Instituto de Estudios de la Administración Local. Madrid, 1977. pag. 123.
- (8) R. Méndez Gutiérrez del Valle. *Actividad...* *op cit.* pag. 130
- (9) Según los datos que aporta R. Méndez en 1948 el 94,3% de las empresas y el 87,5% de los empleos de la provincia se concentran en la Capital. En este año no aparece ninguna empresa en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes y la industria se localiza en la capital, con un peso importante en el casco antiguo y distritos pertenecientes al ensanche, como se refleja en el cuadro siguiente

| Distrito | Centros | Empleos |
|---------------|---------|---------|
| Centro | 101 | 5 768 |
| Arganzuela | 87 | 12 999 |
| Retiro | 32 | 2 762 |
| Salamanca | 78 | 6 413 |
| Chamartín | 29 | 3 942 |
| Tetuán | 38 | 7 217 |
| Chamberí | 75 | 7 217 |
| Fuencarral | 2 | 146 |
| Moncloa | 22 | 2 964 |
| Latina | 6 | 551 |
| Carabanchel | 5 | 519 |
| Villaverde | 13 | 4 365 |
| Mediodía | 9 | 519 |
| Vallecas | 4 | 497 |
| Moratalaz | 3 | 506 |
| Ciudad Lineal | 1 | 41 |
| San Blas | 2 | 75 |
| Hortaleza | 1 | 25 |
| TOTAL | 610 | 62 632 |

R. Méndez del Valle. *Actividad...* op. cit., pág. 165.

(10) En 1975 Alcobendas tenía 46 empresas, con un total de 5 565 empleos, lo que supone el 2,2% de los trabajadores en la industria en la provincia. En San Sebastián de los Reyes el número de centros es tan solo de 14, con 1.977 trabajadores. En total los dos municipios engloban 7.542 empleos, lo que supone el 3% del empleo provincial. En este año Alcobendas ocupa el quinto puesto en la escala provincial, a excepción de Madrid, tras Alcalá de Henares, Getafe, Torrejón de Ardoz y Leganes.

(11) COPLACO. *Análisis de problemas y oportunidades. Documentos monográficos n.º 8. Estructura industrial*. Madrid, COPLACO, 1977.

(12) La importancia de este traslado de empresas se pone de manifiesto si se tiene en cuenta que en Alcobendas el 60% de las empresas que se instalaron lo fueron a causa del traslado desde Madrid.

(13) De 1980 a 1983 el número de empleos ha descendido en 21 000 y el número de hectáreas en 235 ha. según datos de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid

(14) R. Méndez Gutiérrez del Valle *op cit.* pp 292-301 y 305

(15) I. del Río Lafuente. *op cit.* pp 134 a 155.

(16) J. B. Donges. *La industrialización en España*. Barcelona Oikos-Tau 1975 pp 23-24

(17) Los 12 sectores considerados por la Cámara de Comercio e Industria de Madrid en sus *Cuadernos de Localización Industrial* son los siguientes

- 01 Alimentación
- 02 Productos químicos plástico y caucho
- 03 Cuero y piel
- 04 Madera y corcho
- 05 Papel y artes gráficas
- 06 Textiles
- 07 Materiales para construcción cerámica y vidrio
- 08 Minerales y metales comunes y sus manufacturas
- 09 Máquinas aparatos y material de transporte
- 10 Instrumentos y aparatos de óptica, fotografía, precisión, médico-quirúrgicos, reproducción de sonido y música.
- 11 Productos diversos
- 12 Actividades diversas

Cada uno de estos sectores se divide a su vez en una serie de subsectores que oscilan entre los cuatro que se distinguen en los sectores nº 03, 09 y 10 y los 25 y 14 que se diferencian en los sectores químico y de la alimentación respectivamente

(18) La clasificación utilizada es la siguiente.

| | | | |
|---|-------------------------------|----|-------------------------------|
| 1 | menos de 1 000 m ² | 6 | 10 a 20 000 m ² |
| 2 | 1 a 2 000 m ² | 7 | 20 a 35 000 m ² |
| 3 | 2 a 3 000 m ² | 8 | 35 a 60 000 m ² |
| 4 | 3 a 5 000 m ² | 9 | 60 a 100 000 m ² |
| 5 | 5 a 10 000 m ² | 10 | mas de 100 000 m ² |

- (19) Se utilizan los índices del 1 al 4 según que el % utilizado en la parcela sea inferior al 25%, entre el 25 y el 50%, entre el 50 y el 75% y por último entre el 75% y el 100%.
- (20) Se añade a cada empresa las letras A, I y S según se trate de un almacén, una industria o un establecimiento de servicios.
- (21) También se incluye dentro del Área Metropolitana Norte el municipio de Colmenar Viejo, pero aún su peso industrial es escaso.
- (22) Según datos de COPLACO - METRA SEIS en 1979.
- (23) Terán, Fernando de. *Planeamiento Urbano en la España Contemporánea (1900-1950)* Alianza Editorial, Madrid, pag. 389.
- (24) P. Bidagor "Plan de ciudades" Intervención en la I Asamblea Nacional de Arquitectos recogido en *Textos de las sesiones celebradas en el Teatro Español de Madrid por la Asamblea Nacional de Arquitectos los días 26, 27, 28 y 29 de junio de 1939* pag. 129.
- (25) Plan General de Ordenación del Área Metropolitana de Madrid Tomo V Memoria pag. 57.
- (26) Para la pequeña industria se prevén 140 hectáreas para el año 2000 y el desplazamiento de 30 hectáreas ya existentes hacia la periferia.
- (27) *Avance del Plan General de Ordenación de la Cuenca del Jarama*. COPLACO, Madrid, 1967.
- (28) Cap nº 2, pag. 10.
- (29) La edificabilidad permitida llegaba a 5 m³/m² y el coeficiente de ocupación de la parcela máximo era el 50%.
- (30) a. La iniciativa de la urbanización podrá ser del Ayuntamiento o de los particulares.
b. La promoción podrá ser por manzanas completas previo Plan Parcial de Ordenación y Reparcelación correspondiente, o por parcelas por el sistema de cesión de viales y contribuciones especiales.
- (31) El retraso supuso que cuando se redactan los Planes Parciales ya se habían asentado

toda una serie de empresas con o sin licencia, y en gran parte sin respetar la zonificación establecida en el Plan General con lo que los Planes Parciales fueron redactados como modificaciones del Plan General para recoger los asentamientos producidos y así legalizarlos

- (32) En Alcobendas en esta zona las empresas mas importantes asentadas son las siguientes:

Vazquez del Saz S.A.

Laboratorios Carulla Vekar S.A.

Industria de Pintura Espanola S.A.

VENTEX S.A.

Alimentos Concentrados S.A.

Mecanizaciones Especiales S.A.

Nanas Espanola S.A.

Pingon Internacional S.A.

FIMESA

En cuanto a San Sebastián de los Reyes en la zona indicada las empresas mas importantes son las siguientes:

Industrias del Mobiliario Español

Instituto Berna España S.A.

Iberica Industrias Plásticas S.A.

Cervezas El Aguila S.A.

Creaciones Deportivas Navarra

Pfizer S.A.

Cyanamid Iberica.

- (33) El unico Plan que no implica modificacion del Plan General es el Plan Parcial de Ordenacion Vereda de los Pobres.

- (34) Cap.III.4, pag. 482

- (35) Cap.III.4, pag. 483

- (36) Cap.III.4, pag. 483

- (37) Cap.III.4, pag. 483

- (38) Cap.III.4, pag. 483

(39) Cap III.4, pag. 485

(40) Cap III.4, pag. 484

(41) Cap III.4, pag. 486

(42) Cap III.4, pag. 487

(43) Entre los propietarios de las fincas donde se localizara el polígono industrial se encuentran los mayores propietarios de Alcobendas. Así aparecen figuras como Encarnación Rodríguez Méndez, los Aguado Perdigüero, los herederos de Julián López Silva, etc., incluidos gran parte de antiguos componentes de corporaciones municipales como Manuel Baena Aguado o Ramiro Gómez Garibay, alcalde en el periodo clave de crecimiento urbano en Alcobendas.

(44) Cap III.4, pag. 482

(45) La empresa Cervezas El Águila ocupa una extensión de 225.000 m² con un total de 436 empleos.

(46) El sistema de elaboración.

(47) El precio del suelo en los años sesenta en esta zona ascendía a 20 pesetas (44 a pesetas constantes), muy por debajo del resto de las 153 y 259 pesetas constantes de los periodos 1960-64 y 1965-68 respectivamente.

(48) Entre otros destaca el empleado en el trabajo "Etablissements industriels en région parisienne", en *Cahiers d'Amenagement et d'Urbanisme*, Paris, Vol. 14, 1969. En este trabajo se distingue entre fuerte densidad (menos de 25 m²/empleado), densidad media (26 a 49 m²/empleado) y débil densidad (más de 50 m²/empleado).

En un segundo trabajo titulado "Etablissements diffus dans le tissu urbain", publicado en *Cahiers d'Amenagement et d'Urbanisme*, Vol. 12, 1969, los valores que se señalan para los tres tipos de densidad indicados son de menos de 20 m²/empleado, entre 20 y 50 m²/empleado y más de 50 m²/empleado respectivamente.

(49) M. A. Upton, *Industrial Concentration*, London, Penguin Book, 1970, trad. castellana en Alianza Editorial, Madrid, 1975.

VI. LAS TRANSFORMACIONES GEODEMOGRAFICAS EN ALCOBENDAS Y SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

1. Introducción.

Al igual que sucede en la mayor parte de los municipios que conforman el Area Metropolitana Funcional de Madrid (1), Alcobendas y San Sebastián de los Reyes han sufrido en los últimos lustros una serie de importantes transformaciones de todo tipo que han tenido como consecuencia el paso de dos antiguos núcleos rurales a una gran ciudad dormitorio en las proximidades de Madrid.

De entre estas modificaciones las acaecidas en la población de ambos núcleos han sido espectaculares. Por un lado se ha producido un auténtico "boom" demográfico en los últimos años al sustituirse el ritmo lento y cansino de crecimiento que caracterizaba la evolución demográfica de ambos núcleos hasta los años cincuenta, por un crecimiento acelerado que ha provocado una fuerte concentración de la población marcada por la presencia de un volumen total superior a los 100.000 habitantes, alcanzados en tan sólo veinticinco años desde los escasos 5.000 habitantes de mediados de los años cincuenta.

Pero no sólo es importante este salto verdaderamente espectacular en el volumen total de población de ambos municipios como consecuencia del fenómeno metropolitano madrileño. Un aspecto también significativo ha sido el conjunto de transformaciones que ha sufrido la estructura de la población en estos años: transformaciones que provocan que la población actual tenga muy poco que ver con la que residía en ambos municipios apenas veinticinco años antes.

En este capítulo, se van a tratar precisamente estas dos cuestiones, por un lado la evolución de la población con esos dos periodos claramente diferenciados por el comienzo del fenómeno metropolitano; y en segundo lugar las transformaciones acaecidas en la estructura de la población, tanto en su estructura por edad como en la actividad, nivel cultural, etc.

Por otra parte, una de las características fundamentales de ambos municipios es la clara segregación espacial existente. A la hora de analizar el proceso de crecimiento de los

dos núcleos y su morfología urbana. una de las conclusiones fundamentales era la heterogeneidad espacial. En apenas unos cientos de metros se pasaba de una gran urbanización de lujo a un pequeño barrio marginal de chabolas o a una barriada formada por polígonos de bloques con una elevada densidad residencial. Esta heterogeneidad e incluso segregación del espacio que se aprecia en temas como la morfología urbana, los equipamientos, etc., también tiene su reflejo en las características de la población, sobre todo en temas como el nivel de instrucción, la actividad laboral, la situación profesional, etc.; por ello para el último censo, utilizado como fuente de estudio, se ha diferenciado una serie de zonas que vienen a coincidir, en gran parte, con las establecidas a la hora de analizar la morfología urbana de ambos municipios.

Además del censo de 1981, sin duda el más completo en cuanto al grado de fiabilidad de los datos, también se han utilizado como fuentes los padrones municipales de 1975 y 1965, así como los censos de 1970 y 1940-50; estos últimos con el objeto de disponer de las características que tenía la población antes de iniciarse el gran crecimiento demográfico de los últimos años.

Con todos ellos, se puede obtener la suficiente información para conocer las transformaciones acontecidas en la población en los últimos años.

2. La Evolución de la Población.

Si se analiza cualquiera de los gráficos y cuadros elaborados, se pone de manifiesto con claridad la ruptura en el ritmo de crecimiento de la población que se produce en ambos municipios en la segunda mitad de los años cincuenta. Es a partir de estos años cuando Alcobendas y San Sebastián de los Reyes comienzan a convertirse con rapidez en dos ciudades dormitorio integradas en el sistema metropolitano madrileño, como muestran diversos indicadores entre los que sobresale el acelerado crecimiento demográfico.

Por ello, en la evolución de la población de ambos municipios se pueden delimitar dos grandes etapas de características radicalmente distintas: una evolución lenta y progresiva aunque con algunos retrocesos puntuales de la población hasta los años cincuenta, y un acelerado crecimiento desde esos años hasta la actualidad.

Ahora bien, hay que tener en cuenta, así mismo, que cada una de esas dos grandes etapas no presentan una homogeneidad absoluta, pudiéndose destacar dentro de cada una de ellas, y con mención especial para la segunda, periodos con ritmos de crecimiento distintos

que imponen un análisis mas detallado de la evolución de la población.

2.1. La evolución de la población en el periodo 1900-1955

Este periodo se caracteriza por un lento crecimiento de la población que se cifra en un aumento global de 515 y 679 habitantes en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, pasando la población total de 1.347 y 1.130 habitantes en 1900 a 1.862 y 1.809 habitantes en 1950 respectivamente, con un crecimiento anual medio del 0,55% y el 0,75%, muy inferior al 3,2% y el 3,18% de la segunda etapa.

Este lento crecimiento en oposición al acelerado ritmo de la etapa posterior se pone de relieve en los números índices, en la que se refleja la evolución de la población por números índices, tomando como base 100 al año 1900. Así en 1955 el índice se situaba en 163 para Alcobendas y 184 para San Sebastián de los Reyes, con un incremento absoluto de 63 y 84 puntos respectivamente en 55 años. Si tenemos en cuenta que sólo en cinco años, en el periodo 1955-1960, el índice aumentó en 192 y 112 puntos en los dos municipios, se constata la gran diferencia entre las dos etapas.

Ahora bien, esta primera etapa de lento crecimiento esconde varios hechos de singular importancia. En primer lugar, hay periodos de decrecimiento de la población. En concreto en Alcobendas la década de 1910-1920 y 1940-1950 supusieron pérdidas en el volumen total de población. En San Sebastián de los Reyes en ningún periodo se ha producido ese descenso pero si resulta significativo el escaso crecimiento acaecido en la década de 1940-1950.

Es difícil de explicar el descenso de población de la década 1910-1920 sufrido por Alcobendas, ya que durante la Guerra Civil quedaron destruidos la mayor parte de los documentos existentes; pero si es explicable tanto el descenso de 1940-1950 de dicho municipio como el débil incremento en esos mismo años de San Sebastián de los Reyes a causa de la corriente emigratoria que se produce hacia Madrid y que precede al comienzo de la etapa de crecimiento urbano y demográfico que ha terminado por convertir a ambos núcleos en sendas ciudades dormitorio.

Si analizamos con un mínimo detalle los escasos datos conservados del Registro Civil, esta emigración aparece atestiguada claramente tras la Guerra Civil.

En principio, desde 1900 a 1950 el motor fundamental del aumento demográfico de

ambos núcleos ha sido su crecimiento vegetativo; sin embargo, el crecimiento real ha sido inferior al natural. Así en Alcobendas en esos cincuenta años la población se incrementó en 575 habitantes mientras que para el mismo periodo el saldo vegetativo suponía 725 habitantes. Esta diferencia refleja esa corriente emigratoria que se centra sobre todo en la década 1940-1950 y que afecta con mayor intensidad, quizás por su mayor proximidad a Madrid, a Alcobendas que a San Sebastián de los Reyes, poniéndose de manifiesto en el primer municipio, en oposición al mínimo incremento, 34 habitantes, en el segundo.

Este comportamiento de la evolución de la población no supone, por otra parte, una excepción al que tienen un buen número de municipios de la provincia de Madrid en esos años, habiéndose propuesto incluso en un esquema interpretativo del proceso madrileño de urbanización (Estébanez 1979) en el que se suceden varias etapas marcadas por el despoblamiento-poblamiento y recolonización. Así tras la Guerra Civil, Madrid sufre un fuerte crecimiento por inmigración que se dirige a la construcción y a la industria implantada mediante una fuerte inversión pública. Esta corriente inmigratoria afectó a un buen número de municipios rurales de la provincia, con especial mención para los más cercanos y accesibles a la capital. Sin embargo desde comienzos de los años sesenta la situación va a cambiar. Se refuerza progresivamente la terciarización de la ciudad, a la vez que cobra vigor un potente proceso de industrialización que contaba con la enorme ventaja de un amplio mercado de consumidores, una mano de obra abundante y unas fuertes ventajas derivadas de su localización. Como consecuencia y ante la cada vez más necesaria búsqueda de suelo abundante y barato que ya escaseaba en la capital, el modelo de crecimiento urbano se modifica, produciéndose una expansión continua que saltaría rápidamente a los pequeños núcleos rurales más próximos y con mejor accesibilidad y en ello las infraestructuras de transporte han jugado un papel primordial, convirtiéndose en ciudades dormitorio e industriales con acelerados incrementos demográficos que van a romper claramente la evolución tradicional de la población, así como esa tendencia de la década 1940-1950, en el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, de pérdida de población o débil crecimiento a causa de la emigración que disminuye o incluso anula el positivo saldo vegetativo existente desde 1900 a 1950 (2).

2.2. El espectacular "salto" demográfico del periodo 1955-1981.

En consonancia con el nuevo modelo de crecimiento urbano que supuso el salto metropolitano iniciado a comienzos de los años sesenta se va a producir un cambio radical en la evolución de la población de ambos municipios. El lento crecimiento e incluso en los años cuarenta descenso o estancamiento de la población va a dejar paso a un acelerado

ritmo de crecimiento demográfico que va a convertir los escasos 3.600 habitantes de los dos núcleos rurales en 1950 en los más de 100 000 habitantes de la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes del año 1981, alcanzándose los 110 570 habitantes en 1985.

Si observamos el gráfico número 5.4 se aprecia con claridad este espectacular crecimiento. Las dos curvas inician un ascenso, primero poco pronunciado, durante la década 1950-1960 para dispararse a continuación en los años sesenta y setenta.

Desde 1950 ambos municipios sufren incrementos de población elevadísimos; así Alcobendas ha visto multiplicar su población por 34 y San Sebastián de los Reyes por 22, con tasas de crecimiento anual medio superiores al valor 3%, muy superiores a las habidas en el período 1900-1950.

Si analizamos, así mismo, la tabla de la evolución de la población por números índices se vuelve a poner de manifiesto este ritmo acelerado de crecimiento. Del valor 163 y 184 para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes en 1955, se pasa en 198 nada menos que al valor 4.731 y 3.535, alcanzándose en 1985 los valores 4.918 y 3.922 respectivamente.

Ahora bien, esta etapa de espectacular incremento de la población iniciada a mediados de los años cincuenta no presenta una homogeneidad absoluta; al contrario, se pueden distinguir a lo largo de ella diversos periodos con distintos ritmos de crecimiento, como se refleja en el cuadro número 5.5.

Destaca en este sentido, la importancia de los periodos 1965-1970 y 1970-1975, por los altos incrementos habidos en el total de la población. Así en Alcobendas la población pasó de 8.332 habitantes en 1965 a 25.183 en 1970, con un incremento absoluto, por lo tanto, de 16.851 habitantes; mayor volumen supuso el periodo 1970-1975 ya que la población creció en 24.832 personas, pasando de esos 25.183 habitantes de 1970 a los 50.015 de 1975.

Esta misma importancia de los dos periodos se refleja en San Sebastián de los Reyes. En dicho municipio el incremento acaecido en los años 1965 a 1970 fue de 9.452 habitantes, pasando la población de 6.096 personas a 15.548; mientras que en el segundo periodo, 1970-1975, el crecimiento fue de 11.791 personas alcanzándose los 27.339 habitantes desde los 15.548 de 1970.

Si tenemos en cuenta el crecimiento relativo, tanto analizando la tasa de crecimiento medio, como la de crecimiento anual medio u otras, también se refleja con claridad este predominio, sobre todo del primer periodo, el comprendido entre los años de 1965 a 1970.

Sin embargo del análisis del cuadro número se desprenden otros dos hechos realmente significativos. En primer lugar, el ritmo de crecimiento es más moderado en San Sebastián de los Reyes que en Alcobendas y en segundo lugar el crecimiento demográfico presenta un cierto retraso con respecto al de Alcobendas.

En efecto, mientras que en Alcobendas el periodo 1955-1960 supuso un crecimiento relativo global del 116%, presentando una tasa de crecimiento anual medio del 15%, en San Sebastián de los Reyes los valores son muy inferiores: el 60% y el 9,5% respectivamente. Esta menor intensidad se debe fundamentalmente a la mayor distancia de este municipio con respecto a Madrid. Por otro lado a partir de 1975 sucede lo contrario; el ritmo de crecimiento de San Sebastián de los Reyes es superior al de Alcobendas. La razón estriba en la creciente saturación del suelo necesario para la expansión urbana que se produce en dicho municipio mientras que en el segundo, en parte por su más tardío crecimiento y también por su mayor tamaño, las posibilidades de suelo eran superiores.

De todas formas y desde 1975, a pesar de ese mayor crecimiento señalado de San Sebastián de los Reyes, que supera prácticamente por primera vez en cifras relativas al de Alcobendas, un 46% sobre el 27% en cifras globales con una tasa de crecimiento anual medio del 7,6% sobre el 4,5%, se aprecia con rotundidad un descenso significativo del ritmo de crecimiento en ambos municipios en comparación con los periodos anteriores.

Así de 1975 a 1981 el ritmo de crecimiento es incluso inferior al del periodo 1955-1960, cuando se estaba iniciando la etapa del "boom" demográfico. Evidentemente la crisis económica actual que ha afectado de una manera especial a la construcción ha frenado, además de la propia escasez de suelo sobre todo en Alcobendas, ese acelerado crecimiento de los periodos anteriores.

Existen, pues, diversas etapas con ritmos claramente diferentes, que se pueden concretar en un primer periodo de moderado crecimiento que abarcaría los años de 1955 a 1965, donde multiplican por 3 su población con incrementos absolutos aún pequeños: 6.000 habitantes en Alcobendas y 4.000 en San Sebastián de los Reyes; una segunda etapa de 1965 a 1975 de crecimiento acelerado y constante que es la etapa fundamental, tanto por el crecimiento relativo como por los incrementos absolutos de población, etapa en la que Alcobendas ya multiplica su población por 6,5 y San Sebastián de los Reyes por 4,6, pero con incrementos de 42.000 y 21.000 personas respectivamente y, por último, una tercera etapa iniciada en torno a 1975 y que se caracteriza por el descenso de los ritmos de crecimiento de ambos núcleos coincidiendo con la crisis económica actual.

Ademas como ya se ha senalado anteriormente este esquema presenta algunas diferencias notables entre ambos municipios debido a ese mayor retraso que se produce en San Sebastian de los Reyes y esa mayor disponibilidad de suelo de este ultimo nucleo a partir de 1975 con la progresiva escasez del mismo que se produce en Alcobendas.

Por otra parte, tambien hay una diferencia significativa entre ambos municipios. El crecimiento demografico es mucho mas lento pero tambien mas homoganeo en San Sebastian de los Reyes, mientras que en Alcobendas se concentra mucho mas, produciendose grandes diferencias en los ritmos de crecimiento entre unos periodos y otros.

Evidentemente, existe una gran relacion entre crecimiento urbano y demografico. Si analizamos conjuntamente los cuadros en los que se refleja este ultimo y los elaborados para constatar el primero se pone de manifiesto esa correlacion.

Asi si nos fijamos en los cuadros numero ... y numero ... en los que se hace una periodizacion del numero de licencias de obra mayor concedidas y el numero de promociones inmobiliarias superiores a las 25 viviendas se observa como los años de mayor crecimiento demografico coinciden con las de mayor numero de viviendas, promociones y licencias concedidas.

Asi en el periodo 1965 a 1975, en Alcobendas se concedieron el 76,5% de las licencias de construcción, construyendose nada menos que el 77% de las viviendas levantadas en promociones de más de 25 viviendas de tamaño.

En San Sebastian de los Reyes las cifras suponen el 59% de las licencias y el 49,3% de las viviendas; el menor ritmo de la etapa siguiente, 1975-1981, se pone de manifiesto señalando como en esos años las licencias concedidas alcanzan el 18% en Alcobendas con el 19% de las viviendas y en San Sebastian de los Reyes el 26% de las licencias y el 46% de las viviendas, en promociones de más de 25 viviendas, poniéndose asi de manifiesto la diferencia entre ambos nucleos señalada anteriormente.

Por ultimo habria que preguntarse ya no unicamente por la evolucion de la poblacion de estos dos nucleos sino por la del ambito general en el que se integran. En este sentido se han elaborado una serie de cuadros y de graficos que pretenden mostrar la evolucion de la poblacion en cifras absolutas y relativas de los municipios del Area Metropolitana de Madrid desde 1950. La finalidad es conocer cual ha sido el papel de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes en el proceso de crecimiento del Area Metropolitana de Madrid y

cuales han sido sus semejanzas y diferencias con el resto de esos municipios en cuanto a etapas y tipos de crecimiento

En principio, el Area Metropolitana madrileña ha pasado de una población de 1.701.366 habitantes en 1950, lo que suponía el 88% de la población total de la provincia, a los 4.135.132 habitantes de 1981, lo que representa el 94% del total. Se ha producido por lo tanto un aumento de la concentración de la población en el ámbito de los municipios del Area Metropolitana, que son los que se han beneficiado de la amplia corriente inmigratoria que se ha establecido primero hacia Madrid y luego también hacia ellos.

Pero al mismo tiempo, también se está produciendo una redistribución de la población dentro del ámbito del Area Metropolitana. Así se está pasando de una situación en la que el peso de la capital era prácticamente absoluto a una progresiva mayor importancia del resto del municipio del Area.

En 1950-1960 Madrid concentraba a más del 90% de la población del Area Metropolitana; sin embargo, ese porcentaje ha ido descendiendo y ya en 1975 representaba el 79% y en 1981 el 72%. Evidentemente, la dinámica actual regresiva de la capital y la continuación del crecimiento en los demás municipios del Area ha incidido claramente en ese mayor peso de la población de estos últimos.

Un breve análisis de los índices de crecimiento pone de relieve la diferencia entre Madrid y el resto del Area Metropolitana. Así mientras que hasta 1960 los incrementos relativos de población eran favorables a la capital (1940-1950) o muy similares (1950-1960), es a partir de 1960 cuando los índices del Area Metropolitana se disparan claramente; en la década 1960-1970 Madrid creció en un 39%, pero el Area Metropolitana funcional lo hizo en un 205%; en el periodo 1970-1975 el crecimiento de Madrid fue del 1,8%, mientras que el Area alcanzó el 103%, y por último en el periodo 1975-1981, Madrid por primera vez desciende en su población, con un descenso relativo del -0,4% mientras que el crecimiento sigue siendo la nota dominante en el resto del Area Metropolitana, el 48%, una cifra más pequeña que la de etapas anteriores como consecuencia de los efectos de la crisis económica.

Todos estos hechos señalan una clara relocalización de la población, puesto que de una etapa en la que se produce un crecimiento acelerado y concentrado en la capital basado en un importante aporte de inmigrantes, se ha pasado a un proceso de expansión demográfica desde el núcleo central, ahora en descenso, hacia la periferia, fenómeno en el que además de la importancia que tiene, aunque cada vez en menor cuantía, la inmigración de fuera de la provincia madrileña, juegan un gran papel los propios movimientos migratorios en el

interior del Area Metropolitana, dirigidos desde la capital al resto de los municipios de la misma, e incluso exteriores a ella

Esta doble tendencia de descenso de la población de Madrid y crecimiento del resto del Area Metropolitana, aunque con un menor ritmo desde 1975, marca actualmente la dinamica demográfica del conjunto metropolitano

Por lo que se refiere a la evolución de la población a nivel municipal, se han elaborado una serie de cuadros en los que se refleja tanto la evolución en cifras absolutas y números índices, como en cifras relativas. Por otra parte, también se han realizado una serie de mapas en los que se plasma gráficamente para el total de municipios del Area Metropolitana funcional y para cada periodo, los incrementos globales de la población en cifras relativas.

Entre 1950 y 1960 los mayores incrementos de población se sitúan en los municipios de Alcorcón (342%) y Coslada (308%), seguidos a mayor distancia por Alcobendas, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, y Majadahonda; todos ellos salvo Torrejón de Ardoz colindantes con Madrid y muy por encima del resto de municipios del Area Metropolitana con crecimientos inferiores siempre al 100%, destacando entre ellos San Sebastián de los Reyes, Getafe, Pozuelo de Alarcón. Por el contrario, municipios que en periodos sucesivos tendran fuertes incrementos aparecen en este periodo lejos de los anteriores, este es el caso de Fuenlabrada, Leganés, Parla o Móstoles por ejemplo (ver numero 6.1).

Entre los años 1960 y 1965 continúa la tendencia anterior, siguen siendo Coslada y Alcorcón los municipios de mayor crecimiento seguidos de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas, a los que se suman por primera vez Leganés y Parla (ver numero 6.2).

Los periodos de mayor crecimiento son sin duda alguna los de 1965-1970 y 1970-1975, en estos años los municipios que habian iniciado su expansión la continúan, pero además el fenómeno se generaliza, afectando a la mayor parte de los municipios del Area Metropolitana.

En el periodo 1965-1970 el crecimiento se centra fundamentalmente en dos zonas: por un lado continúa la expansión en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, y así Alcobendas crece en un 203% mientras que San Sebastián de los Reyes lo hace en un 163%. La segunda zona, la de mayor crecimiento, se sitúa al SW abarcando ya no sólo el municipio de Alcorcón que sigue teniendo el mayor crecimiento del Area, sino que la expansión se ha extendido a Móstoles (361%), Leganés (304%), Parla (242%) y Getafe (139%).

A continuación, la tercera zona continua siendo por su ritmo de crecimiento el corredor del Henares. En esta zona destaca San Fernando de Henares (103%), al que siguen Torrejón de Ardoz (85%) y Alcalá de Henares (86%), el primero de ellos recuperado tras el escaso crecimiento del periodo anterior (5.1%) y el segundo definitivamente incorporado al fenómeno metropolitano; sin embargo Coslada sufre un menor ritmo de crecimiento como consecuencia quizás de su rápida saturación (ver número 5.2).

En el periodo 1970-1975 se aprecia en general un descenso en el ritmo de crecimiento que es en cierta manera comprensible porque una buena parte de los municipios del Area han alcanzado ya su tamaño considerable.

De todas formas los incrementos siguen siendo considerables y elevados; así, hay varios municipios que duplican o incluso triplican su población en cinco años (Alcobendas, Alcalá de Henares, Alcorcón, Fuenlabrada, Leganés, Parla, Torrejón de Ardoz).

En estos cinco años los mayores incrementos relativos se vuelven a situar en el SW pero con la diferencia importante de que son los tres municipios más exteriores al Area: Móstoles, seguido de Fuenlabrada y Parla, a mayor distancia los que presentan un mayor ritmo que los tradicionales Alcorcón y Leganés. También siguen siendo importantes los valores de Alcobendas, que duplica su población y en el corredor del Henares los incrementos de Torrejón de Ardoz y de nuevo Coslada (ver número 5.2).

Por último, a partir de 1975, se entra en un periodo de ralentización general del crecimiento de la población. Solo tres municipios superan el 100% del crecimiento: Fuenlabrada con el mayor incremento, y con diferencia, de todo el Area, un 325%, y Majadahonda y Boadilla del Monte con algo más del 100%. El resto de los municipios no presentan ya los valores tan elevados de los periodos anteriores.

Así Alcorcón cae del 144% al 25%, Móstoles del 326% al 96%, Alcobendas del 100% al 26%, Leganés del 142% al 19%, etc., e incluso Madrid presenta por primera vez un ritmo decreciente del -2.1%. Evidentemente la crisis económica y la saturación de algunos municipios se encuentra en la base de estos menores porcentajes, en los que destaca ya el papel de municipios cada vez más alejados de Madrid, dentro del Area Metropolitana, o incluso exteriores a ella (ver número 6.3).

3. Una población inmigrante como factor primordial del crecimiento demográfico.

Anteriormente se había señalado que en la etapa 1900-1955 el motor fundamental del crecimiento demográfico había sido el saldo vegetativo y que incluso en algunos momentos el desequilibrio existente entre el crecimiento real y el natural se debía precisamente a la existencia de una corriente emigratoria hacia Madrid.

Desde 1950 el panorama cambia por completo. Ambos municipios van a presentar importantes incrementos de su población que no están en consonancia con el saldo natural. Evidentemente, la explicación se encuentra en el fenómeno de la inmigración, que se va a convertir en el factor fundamental explicativo del acelerado crecimiento demográfico que sufren los dos municipios, sobre todo desde 1955.

En efecto, a partir de 1955 el fenómeno inmigratorio comienza a actuar, primero con cifras pequeñas pero significativas por la escasa población de ambos municipios. Así entre 1950 y 1960, Alcobendas recibe 2.916 inmigrantes, lo que va a suponer que en el censo de 1960 más del 60% de la población haya nacido fuera del municipio. En San Sebastián de los Reyes el porcentaje es inferior, el 35%, ya que también lo es el número de inmigrantes, 1.182 personas, en consonancia con el retraso ya señalado del crecimiento demográfico acelerado de este municipio en comparación con Alcobendas.

En los años siguientes el número de inmigrantes aumento considerablemente. A Alcobendas, según el Censo de Población de 1970, llegaron en la década de 1960-1970 un total de 10.836 inmigrantes, que con los llegados antes de 1960 van a contribuir a que en 1970 el 54% de la población no haya nacido en el municipio de Alcobendas.

En San Sebastián de los Reyes, en esos 10 años fueron un total de 7.383, que con los llegados antes de 1960 supondrían que el 55% de la población no haya nacido en este municipio.

En estos diez años, por otra parte, se produce un reparto en cuanto a la fecha de llegada de los inmigrantes claramente significativo y en consonancia con los índices de crecimiento de la población. Así es el periodo 1965-1970 el que engloba el mayor número de inmigrantes en ambos núcleos: 8.836 de los 10.836 en Alcobendas y 4.909 de los 7.383 en San Sebastián de los Reyes.

Por último el periodo de llegada de mayor número de inmigrantes es la década de 1970-1981, sobre todo en la etapa 1970-1975. En esta década Alcobendas recibió nada menos que 18.011 inmigrantes y San Sebastián de los Reyes 10.097, lo que contando con los de etapas anteriores hace que en 1981 no hayan nacido en ambos municipios el 49% y el 47% respectivamente. Es decir que en el conjunto de ambos núcleos y desde 1950 a 1981 han llegado más de 50.000 personas, jóvenes en general, con lo que se ha producido un efecto importante sobre la tasa de natalidad.

En cuanto al origen de estos inmigrantes, el análisis de los datos de los años 1965, 1970 y 1981 es esclarecedor y permite seguir unas líneas maestras básicas. En principio los lugares de origen de los inmigrantes son muy localizados, se concentran en dos o tres regiones fundamentalmente; no existe una distribución homogénea por regiones o provincias; al contrario, son unas cuantas regiones o mejor dicho provincias las que llevan el peso del proceso emigratorio. Estas son en primer lugar Madrid, que representa en algunos años más de la mitad de los emigrantes, junto a Toledo y Ciudad Real. A continuación pero a mayor distancia se sitúan Castilla-León y Andalucía, la primera con el peso destacado de Ávila y Segovia; y la segunda con Jaén sobre todo, y Córdoba (3).

Según el Padrón de 1965 de Alcobendas es la propia provincia de Madrid la que presenta el mayor porcentaje de emigrantes: el 21% del total, seguida de las provincias de Ciudad Real, Toledo y Badajoz con porcentajes entre el 5% y el 10%, a mayor distancia le siguen Cáceres, Ávila y Jaén con valores entre el 2% y el 4%, y Salamanca y Guadalajara con porcentajes entre el 1% y el 2%.

En San Sebastián de los Reyes el esquema es similar, Madrid con el 24% de los inmigrantes, seguida de Badajoz y Toledo con cifras entre el 5% y el 10%; Ciudad Real, Jaén, Cuenca y Segovia con valores entre el 2% y el 5%, y Cáceres con Guadalajara entre el 1% y el 2%.

Por Comunidades Autónomas se destaca por lo tanto Madrid, seguida de Castilla-La Mancha y Extremadura; a continuación sólo Castilla-León, con especial mención para las provincias de Ávila, Segovia, e incluso Salamanca, a las que se suman otras con valores inferiores al 1% (Valladolid, Palencia, Burgos...), y Andalucía, en la que destacan las provincias de Jaén y Córdoba con mayores porcentajes (fig. 3, número 3-4).

En 1970 continúan las directrices de 1965, aunque con alguna novedad.

A nivel provincial el predominio de la provincia de Madrid como origen de los inmigrantes es notorio, pero a diferencia con el año 1965 su importancia aumenta considerablemente, ya que engloba nada menos que el 52% de todos los inmigrantes en ambos municipios, destacando el papel de la corriente que procede de la misma capital. A continuación, las provincias que aportan un mayor número de emigrantes son Badajoz y Ciudad Real en ambos municipios, con una especial mención para la primera en San Sebastián de los Reyes, que llega a englobar al 11% del total, destacando la presencia en ambos núcleos del municipio de Udra como uno de los ejemplos más notables de concentración de los emigrantes de una localidad en una iniciación, en este caso en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. A un nivel algo inferior se encuentran otras dos provincias: Toledo, que ha perdido fuerza como foco de emigración en relación con 1965 y Cáceres, ambas con valores que oscilan entre el 4% y el 5%. Tras estas provincias se sitúan Jaén, Córdoba y Guadalajara, ya con valores entre el 2% y el 4%. Por último aparecen la mayor parte de las provincias de Castilla-León, y ya no sólo Ávila y Segovia, es decir, se ha ampliado la presencia de estas provincias, y de Andalucía, aunque ya a un nivel mucho más pequeño (ver número 6-2).

Según el Censo de 1981 se siguen manteniendo las mismas características que en años anteriores. El predominio de Madrid sigue siendo notorio, con el 54.15% del total en Alcobendas y el 56.12% en San Sebastián de los Reyes. A continuación sigue siendo Badajoz la segunda provincia por el número de emigrantes, seguida ya a un nivel inferior por Ciudad Real, Toledo, Cáceres y Jaén; estas dos últimas provincias han aumentado considerablemente su papel desde 1970. A un nivel inferior se encuentran las provincias limítrofes de Ávila, Segovia, Guadalajara y Cuenca, junto con Córdoba e incluso Sevilla y León en Alcobendas, con porcentajes comprendidos entre el 1% y el 2% en general. Es decir, en 1981 continúan siendo los principales focos de emigración los de 1965 y 1970, aunque con dos matizaciones importantes. En primer lugar el descenso progresivo de los porcentajes de la emigración exógena a Madrid. Desde 1970 se hace patente el dominio de la emigración interprovincial desde la capital a ambos municipios, sobre el resto de las provincias; y en segundo lugar la pérdida de importancia de provincias que tenían tradicionalmente altos porcentajes como Toledo y Ciudad Real, quizás por llegar al cabo de los dos últimos años a un cierto agotamiento y que son alcanzadas por Cáceres y Jaén.

Por otra parte en el número 6-2 se ha cartografiado el diferente peso de los distritos madrileños en la corriente emigratoria hacia Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Destaca en dicho mapa el papel de los distritos más próximos a ambos municipios, así, son los distritos de Tetuán y Fuencarral con más del 19% los que más se significan, seguidos a considerable distancia por los de Hortaleza y Ciudad Lineal, con un 9.1% y 7.4% de

emigrantes respectivamente, también con una localización que pone de manifiesto la importancia del factor distancia en esa corriente emigratoria interprovincial (4)

4. Una estructura de la población dominada por su juventud.

Aparte del espectacular crecimiento demográfico que se produce desde mediados de los años cincuenta, la población de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes va a sufrir una serie de transformaciones de gran importancia que se encuentran además claramente vinculadas al mismo.

Una de las transformaciones más notables ha sido la modificación de la estructura por edad de la población. La causa fundamental ha sido la influencia de los movimientos migratorios. La llegada masiva a ambos núcleos de un buen número de inmigrantes va a provocar el rejuvenecimiento de una pirámide de población que a mediados de los años cincuenta denotaba síntomas de envejecimiento vinculados a un descenso de la natalidad, a una corriente emigratoria creciente, y a los efectos de la Guerra Civil.

Este rejuvenecimiento se produce de dos maneras. Por un lado los inmigrantes suponen un aporte importante para la pirámide de población de ambos municipios; pero además estos inmigrantes se caracterizan por su juventud, con lo que su llegada no solo influye en el ensanchamiento de los escalones intermedios de la pirámide sino que incide claramente también en la base de la misma, al aumentar la tasa de natalidad de ambos municipios.

Esta juventud de la población aparece reflejada con claridad en las diversas pirámides realizadas para los años 1970, 1975 y 1981, así como en los cuadros en los que se especifica la evolución de los tres grandes grupos de edad y el índice de envejecimiento.

Pero en primer lugar, habría que destacar brevemente la distribución de la población por sexo. Para ello se ha utilizado la sex ratio para cada uno de los tres años analizados. En todos ellos y en los dos municipios se destaca un hecho de singular importancia, la mayor cantidad de varones sobre mujeres. En 1970 esa sex ratio era de 100,5% y 101,7% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, y en 1981 se alcanzaba el 101,9% y el 102,5%. Tampoco es precisamente un caso excepcional el de estos dos municipios, ya que en el ámbito del Área Metropolitana de Madrid la mayoría de los núcleos que han sufrido los mayores incrementos de población en los últimos veinticinco años presentan ese

desequilibrio favorable al sexo masculino.

Evidentemente, este predominio del sexo masculino sobre el femenino, que no está en consonancia con lo que sucede en la mayoría de los países desarrollados y en la mayor parte de las capitales provinciales españolas, responde a una causa: los movimientos migratorios, básicos para comprender las líneas fundamentales de la población en ambos núcleos (5).

En este sentido el mayor peso que han tenido en ellos los varones ha contribuido a desequilibrar la relación por sexos de la población en beneficio del sexo masculino. Así si observamos el cuadro número 5.12 en el que se refleja la sex ratio por cada grupo de edad destacan con valores más desfavorables para las mujeres los escalones de la pirámide que han sido los más afectados por la llegada masiva de emigrantes: es el caso de los grupos de edad 30-34, 35-39, 40-44, etc., en los tres años analizados.

En cambio destaca el hecho de que el escalón 20-24 años e incluso 25-29 presentan una sex ratio favorable a las mujeres. La explicación creo que se debe buscar también en los movimientos migratorios, pero en este caso de sentido inverso a los anteriores: es la corriente migratoria a Madrid que se produjo desde los años cuarenta hasta mediados de los años cincuenta. Aparte de este escalón de predominio del sexo femenino, también desde los grupos 50-54 y 55-59 años las mujeres superan con claridad a los varones, como es lógico ante la menor mortalidad de ellas en grupos superiores de la pirámide.

Si de la distribución de la población por sexos pasamos a la distribución de la población por edad, se destaca sin ningún género de dudas la juventud de la población. Es un hecho que se pone de manifiesto al analizar los datos de los tres grandes grupos de edad del cuadro número 5.13. En él se pueden observar diversos hechos. En primer lugar, y por supuesto el más significativo, tanto si tenemos en cuenta una u otra clasificación de los grupos de edad, es el importante porcentaje del grupo de jóvenes: el 35,6% y el 35,4% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente; porcentajes que están en consonancia con los de la mayoría de los núcleos del Área Metropolitana de fuerte crecimiento demográfico: Fuenlabrada, Getafe, Torrejón de Ardoz, Alcalá de Henares, aunque algo inferiores a los de Parla (39,39%), Móstoles (37,38%), Leganés (36,5%) y Alcorcón (36,47%).

Por otra parte, en el cuadro número 5.14 se resalta la evolución desde 1970 de los grupos de edad, y precisamente esa evolución en el grupo 0-14 años o en el de 0-19 años muestra una doble tendencia. Primero un aumento del porcentaje de 1970 a 1975, años en los que se produce el mayor crecimiento demográfico de los municipios; y en segundo lugar

desde 1975 un pequeño retroceso del valor del grupo de jóvenes que se debe relacionar con el menor crecimiento demográfico de esos años de crisis económica aguda, así como a un retroceso de la natalidad.

Un segundo hecho que se pone de relieve en el cuadro número es el escaso grado de envejecimiento de la población. Los porcentajes del grupo superior a los 55-60 años, según tomemos uno u otro umbral para delimitar el grupo superior de la población, son muy bajos, aunque desde 1975 comienza a vislumbrarse un pequeño incremento en el grado de envejecimiento de la población, aun, por supuesto, en valores muy débiles, prácticamente insignificantes. Ahora bien, esta característica de juventud de la población habría que matizarla teniendo en cuenta la heterogeneidad interna de ambos municipios. Para ello, contando con los datos del Censo de Población de 1981 se ha elaborado el cuadro número en el que aparece reflejada la división de los tres grandes grupos de edad para cinco zonas bien diferenciadas de ambos municipios.

La delimitación de estas cinco zonas se ha realizado fundamentalmente siguiendo criterios muy vinculados a etapas de crecimiento urbano, formas del mismo y morfología urbana resultante.

La zona número 1 englobaría la "Urbanización Marginal", en concreto los barrios de La Zaporra, La Hoya, y El Praderon en los dos municipios, con unas características propias bien diferentes del resto de los municipios en cuanto a época de asentamiento, forma de crecimiento, morfología urbana, nivel de equipamientos, etc. (16) Igualmente es notoria la individualidad de la segunda zona delimitada, la número 2, en la que se incluyen las grandes urbanizaciones de lujo o "alto standing" de La Moraleja, Ciudadcampo, Fuente el Fresno, etc., nacidas al margen de ambos núcleos urbanos. Estos se han dividido en otras tres zonas. La número 4 se corresponde con el antiguo núcleo urbano, lo que se conoce con el nombre de casco histórico actual y que englobaría la casi totalidad del núcleo con sus límites a comienzos de los años cincuenta. Evidentemente la remodelación mayor o menor del mismo en estos últimos años va a suponer la disminución de las características demográficas que debía tener a principios de los años cincuenta. Por último las zonas 3 y 5 engloban por un lado las zonas del "ensanche" de los dos núcleos antiguos realizados sobre todo en los años sesenta y en el caso de la zona 5 las nuevas y aun en proceso de ocupación, áreas residenciales iniciadas a finales de los sesenta y sobre todo en los años setenta, que rodean a ambos municipios por el noroeste y sur, en las que se han levantado grandes promociones de polígonos de bloques de 4 y 5 plantas de viviendas colectivas.

La pregunta inmediata es saber si esa heterogeneidad que evidentemente existe desde

el punto de vista urbano, también tiene su reflejo en el ámbito demográfico. Desde el punto de vista de la estructura por edad, y según lo que se desprende del cuadro número parece que se mantiene en todas las zonas la juventud general de la población; sin embargo se puede matizar esta afirmación señalando que hay un mayor grado de envejecimiento en unas determinadas zonas.

En concreto, destacan por un lado los dos antiguos cascos que aunque han sido remodelados con amplitud aún conservan un conjunto de población de mayor edad, y en segundo lugar, la zona de urbanización marginal, debido a lo prematuro de su formación (7). Tras estas dos zonas se sitúa la zona del "ensanche", que sufrió la avalancha inmigratoria en los años sesenta sobre todo. En cambio, las dos zonas de menor envejecimiento son las formadas más recientemente, las nuevas áreas residenciales y las grandes urbanizaciones unifamiliares e incluso multifamiliares (El Soto) de alta calidad situadas lejos de ambos núcleos urbanos (cuadro número 2 -).

Por último, se han realizado las pirámides de población de ambos municipios así como la conjunta para toda la conurbación para los años 1970, 1975 y 1981. Todas ellas presentan una forma en general similar que denota una población joven. Sus características principales son las siguientes:

a) Rápido descenso desde los escalones intermedios de la pirámide hacia la cima de la misma, reflejando un escaso envejecimiento. Además se percibe un claro desequilibrio entre los dos sexos, favorable al femenino como consecuencia de la mayor mortalidad masculina.

b) Gran ensanchamiento de los escalones intermedios de las pirámides. En concreto de los grupos de edad 25-29 años, 30-34 años y 35-39 años. Ensanchamiento debido al aporte inmigratorio que se produce sobre todo en los años sesenta y setenta. Aporte que además es desigual y favorable al sexo masculino.

c) Muesca importante situada en los grupos de edad 15-19 y sobre todo en el de 20-24 años, con otro matiz diferencial significativo pues la muesca es mucho más profunda en el sexo masculino que en el femenino.

d) Gran ensanchamiento de la pirámide por su base, lo que marca la segunda causa del rejuvenecimiento de la población. Al igual que sucede con el otro gran saliente de la pirámide los movimientos migratorios han tenido una influencia directa en ello mediante el aumento de la tasa de natalidad, ya que la mayor parte de esos inmigrantes son personas

jovenes en edad de procrear.

Aparte de estas características generales conviene destacar, por último, que se aprecia una evolución de la población a lo largo de los tres años. Las dos primeras pirámides, 1970-1975, marcan el máximo de juventud de la población, con especial mención para la de 1975. Sin embargo, las pirámides de 1981 dejan entrever, dentro de la característica general de juventud, dos hechos importantes: por un lado un aumento de los grupos de edades superiores de las pirámides, lo que implica un comienzo de envejecimiento, aún muy débil, por supuesto, y en segundo lugar, también un inicio de envejecimiento por la base de la pirámide, ya que el grupo 0-4 años sufre una caída desde 1975, más notoria en el caso de Alcobendas que en San Sebastián de los Reyes, debido a que en el primer municipio la creciente escasez de suelo para el crecimiento urbano ha frenado los ritmos de crecimiento demográfico altos de periodos anteriores. De todas formas ese descenso del grupo 0-4 años se produce en ambos municipios y va ligado a una caída de la tasa de natalidad desde 1975 hasta nuestros días, ligada a un conjunto de factores como la influencia de la crisis económica al imponer un menor ritmo de construcción y por lo tanto de crecimiento urbano, un freno importante de la inmigración puesta de manifiesto en saldos inmigratorios más bajos; una caída importante de la tasa de nupcialidad y una caída de todos los indicadores de fecundidad (número de hijos por mujer, tasa de reproducción, tasa de fecundidad, etc.), entre otros factores (8).

5. Una población activa baja y una alta tasa de desempleo.

Una de las características fundamentales de la población de ambos municipios es sin duda la baja tasa de actividad, que se sitúa en 1981 en un 34,5% y en un 35,5% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, tasas que son inferiores a las de la provincia de Madrid (35,8%) y a la de la capital (36,7%), pero algo superiores a las del conjunto del Área Metropolitana sin Madrid (34,1%).

Por otra parte además de ese bajo valor es significativa la evolución de las mismas, y en este sentido destaca el lento crecimiento que se produce desde 1940. Así, en este año ambas tasas de actividad se situaban en el 30% y 32,5% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En 1960, una vez iniciado ya el proceso de crecimiento demográfico esas tasas se situaban en el 31% y 34% y en 1981 alcanzaban el 34,5% en Alcobendas y el 35,5% en San Sebastián de los Reyes; es decir, en veinticinco años de fuerte y acelerado incremento demográfico las tasas sólo se incrementaron en 3,5 puntos en Alcobendas y en 1,5 en San

Sebastián de los Reyes.

Pero lo verdaderamente significativo es precisamente esa diferencia acusada que ha existido entre ambos crecimientos, el global de la población y el del número de activos. Si observamos el cuadro número 1 se pone de manifiesto como desde 1960 a 1981 la población se incrementa en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes en 58 953 y 36 599 habitantes, y sin embargo el número de activos sólo en 20 524 y 13 135 respectivamente. Además destaca en cierta manera la diferencia de tasas entre ambos municipios, favorable a San Sebastián de los Reyes desde antes incluso del desarrollo metropolitano. En este sentido la evolución pone de manifiesto cómo partiendo de tasas más bajas Alcobendas consigue alcanzar el mismo valor prácticamente que San Sebastián de los Reyes en 1975. Hay pues, una evolución mucho más lenta en este último municipio, que desde 1960 a 1975 sólo aumenta su tasa en 0,7%, mientras que Alcobendas lo hace en un 3,3%.

Creemos que la menor tasa de partida de este municipio se debe sobre todo a la corriente emigratoria que se produce en los años cuarenta y comienzos de los cincuenta, mientras que el crecimiento demográfico, más acelerado y concentrado que se produce entre 1965 y 1975 llevaría consigo también un mayor ritmo de crecimiento de activos que en San Sebastián de los Reyes; así entre 1965 y 1975 la tasa aumenta en 3 puntos, del 31,5%, mientras que en San Sebastián de los Reyes es de algo inferior al 0,5%. A partir de 1975 el ritmo de crecimiento es diferente, puesto que en Alcobendas la tasa prácticamente sufre un estancamiento, mientras que en San Sebastián de los Reyes, que se muestra en estos años mucho más dinámico que Alcobendas en cuanto al crecimiento demográfico, etc., asciende del 34,7% al 35,5%.

En gran medida, la tasa de actividad está en relación con la composición por edad y sexo de la población, así como con el nivel sociocultural de la misma. En este sentido la baja tasa de actividad de ambos municipios se debe fundamentalmente a dos factores. Por un lado, a la gran juventud de la población. Así el hecho de que el grupo de edad 0-14 años presenta porcentajes tan elevados, superiores al 35% en 1981 explica en gran parte esa baja tasa de actividad. Pero también tiene una incidencia notable la escasa tasa de actividad femenina, aún lejos de las cifras de los países del Mercado Común, aunque hayan experimentado un crecimiento en los últimos años.

En el cuadro número 2 se puede apreciar este crecimiento de la actividad femenina, paralelo al descenso de la masculina. Así, si en 1970 la población activa femenina suponía algo más del 9% en ambos municipios, en 1981 ya alcanzaba cifras superiores al 16% y 17% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, acelerándose ese crecimiento,

sobre todo a partir de 1975.

Por el contrario, en los últimos años la población activa masculina está sufriendo un claro retraso en ambos municipios. Tras una larga etapa de crecimiento, hasta alcanzar los valores más altos en 1975, el 56.1% y el 56.94% respectivamente, se produce una caída hasta situar la tasa de actividad masculina en el 53.12% y el 55% para Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

Este descenso se produce, además, en la casi totalidad de los grupos de edad, según se pone de manifiesto en el cuadro número . Desde 1975 la caída de la actividad es común a casi todos los grupos de edad pero con especial mención para dos colectivos. Por un lado los grupos de edad más jóvenes, en concreto el grupo 15-19 años en el que la tasa cae del 72.38 al 62.28%, y en segundo lugar, los grupos superiores a los 50 años con caídas superiores al 6% del grupo 50-54 años al 14% del 60-64 años.

Evidentemente, existen un conjunto de causas para explicar estas caídas de la tasa de actividad. Por un lado influye de una manera primordial el progresivo retraso de la edad de entrada en actividad ante el incremento de la escolarización; también influye en los grupos de mayor edad la anticipación de la edad de jubilación; y por supuesto la crisis económica actual, de la que el aumento del desempleo es uno de los factores fundamentales.

En este sentido en otros trabajos (9) se ha puesto de manifiesto la estrecha relación que existe entre la tasa de actividad y la tasa de paro, por cuanto un aumento de esta última parece que incide claramente en una caída de la primera, ya que como señala, entre otros, Raymond Bara, "un aumento del paro reduce la tasa de actividad, al desincentivar la participación de ciertos estratos de la población en el mercado laboral, y provocar un menor aumento de la población activa" (10).

Desde este mismo punto de vista y como señalan algunos autores (Albarracín J. 1982; Alcaide Inchausti, A. 1978) parece lógico pensar que la tasa de actividad actual está incidida por lo que se denomina "segunda línea de paro" (11), entendiendo por tal a aquellas personas que reuniendo condiciones idóneas para ser activos y ocupar un puesto de trabajo, no se deciden a buscarlo por tener la seguridad de no encontrarlo en la coyuntura económica actual; a este colectivo se lo denomina normalmente como "población desanimada" y puede alcanzar cifras importantes entre dos grupos de personas: la población joven, duramente castigada por el desempleo, como se atestigua en el cuadro número , donde destaca cómo los grupos de mayor tasa de paro son los de 16-19 años y 20-24 años, con valores que en el primero de ellos supera el 47%; y en segundo lugar a las

mujeres, con tasas de paro muy superiores a las de los varones, como también se refleja en el cuadro número 1.

Por otro lado en el gran descenso de los activos de los grupos de edad superiores a los 50 años también se deja sentir y con fuerza la actual crisis económica que ha marcado la pérdida de numerosos puestos de trabajo, sobre todo en la industria y la construcción, en ambos municipios.

La alta tasa de paro que tienen estos grupos de edad, aunque a gran distancia de los valores de los grupos más jóvenes, pone este hecho de relieve. Sin embargo, en el colectivo de las mujeres no se produce ese descenso de la tasa de actividad. Por el contrario aumenta, pero este crecimiento es lógico si tenemos en cuenta las cifras tan bajas que tenía la tasa en 1975 y la tendencia creciente de la mujer para integrarse en el mundo del trabajo, tendencia por otra parte limitada por la mala coyuntura económica de estos años.

Si del análisis global de la tasa de actividad y paro pasamos a su estudio por las diferentes zonas que se han delimitado en ambos municipios, podemos encontrarnos con diferencias espaciales importantes. Desde el punto de vista de la actividad se percibe una correlación importante entre las tasas de actividad elevadas y la estructura de la población menos joven. Así, tanto en Alcobendas como en San Sebastián de los Reyes son las zonas más antiguamente pobladas y más envejecidas las que presentan una mayor tasa de actividad (cuadro número 2).

En cuanto al desempleo, salvo en la zona de urbanización marginal de Alcobendas, donde el paro alcanza en los varones cotas altísimas, en el resto las tasas de paro femenino son muy superiores a las masculinas.

A nivel general las mayores tasas de paro se sitúan en las zonas de urbanización marginal, seguidas de ambos cascos antiguos y los viejos ensanches ocupados en los años sesenta. Al contrario, las zonas con menor paro, como es lógico se sitúan en aquellas áreas de urbanizaciones de lujo, unifamiliares o incluso multifamiliares (zona 2ª de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes), a las que siguen a gran distancia las nuevas áreas residenciales de mayor calidad en forma de urbanización de grandes bloques abiertos de vivienda construidos desde finales de los años sesenta en la periferia de ambos núcleos urbanos (cuadro número 3).

6. Las transformaciones en la estructura sectorial de la población activa.

Tan importantes como las modificaciones sufridas por la tasa de actividad y paro son las que se han producido en la estructura sectorial de la población activa (cuadro nº ...).

En esta evolución, en líneas generales, se pueden distinguir dos grandes etapas. La primera de ellas, que coincide con los años de mayor ritmo en el crecimiento económico del país, se caracteriza por la gran reducción de los activos del sector primario hasta alcanzar en 1981 porcentajes prácticamente insignificantes, desde valores que se situaban en los años cincuenta en torno al 50%. Aparte de este descenso, se produce un crecimiento importante de la población del sector secundario hasta alcanzar en 1975 sus máximos valores: el 55% y el 61% en Alcobendas y en San Sebastián de los Reyes respectivamente, convirtiéndose en el sector más importante en ambos municipios, por encima de un terciario en crecimiento pero a un ritmo mucho menor que el secundario.

En la segunda etapa, que se inicia prácticamente con la crisis económica, se produce un estancamiento del descenso del sector primario por tener ya unos porcentajes muy bajos y difíciles de proseguir su tradicional descenso. Pero lo más significativo es el diferente comportamiento de los otros dos sectores. El sector secundario sufre una espectacular caída desde los niveles alcanzados en 1975, y así pasa del 55% y 61% de ese año en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes al 43,2% y al 49,3% de 1981; mientras que el sector terciario ya no solo se mantiene sino que incrementa el ritmo de crecimiento de la etapa anterior, alcanzando en 1981 valores similares o incluso superiores al del sector secundario. Así en San Sebastián de los Reyes pasa del 33,13% de 1975 al 47,6% de 1981 y en Alcobendas del 42% al 53,5%, superando en este municipio al sector secundario.

Como ya se ha señalado anteriormente, en la primera etapa se produce un descenso espectacular de los activos vinculados al sector primario. En 1940 el peso del sector era muy importante, como pone de manifiesto el hecho de que en ambos municipios alcanzara más del 50% de la población activa. Pues bien, ya en 1960 tras sólo unos años de crecimiento demográfico y fuerte inmigración, ese sector cae al 12% en Alcobendas y al 24% en San Sebastián de los Reyes. La diferencia entre los valores de ambos municipios pone de relieve el retraso en este último municipio en este proceso, al igual que en su crecimiento urbano y demográfico. Sin embargo, ya en 1970 y en 1975 en ambos municipios se alcanzan valores prácticamente insignificantes, el 2% y el 2,7% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente.

El sector secundario es sin duda alguna en esta etapa el que sufre el incremento más

fuerte. Globalmente, el sector crece desde un 25% que tenia antes de producirse el desarrollo urbano y demográfico hasta un 55% y 61.7% que alcanza en 1975 para ambos municipios.

Ahora bien, mas que analizar globalmente el sector secundario, es mas significativo su análisis diferenciando claramente entre la evolución del subsector de la construcción y el resto de las actividades industriales. De esta forma la evolución presenta características muy significativas.

En principio, lo que realmente destaca es el importante papel que ha jugado la construcción en la población activa. En 1960 englobaba nada menos que el 33% y el 42% de los activos en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, muy por encima del 15% y 16% de la industria propiamente dicha. Evidentemente se trata de cifras que ponen de manifiesto dos hechos: en primer lugar, el papel fundamental de la construcción de viviendas en ambos municipios en esos años en los que se inicia el desarrollo urbano y en los que la construcción ha supuesto además una actividad importante como ocupación para un buen numero de inmigrantes procedentes del mundo rural ante su baja cualificación, y en segundo lugar, el escaso desarrollo industrial propiamente dicho, ya que en la segunda mitad de los años cincuenta aun son pocas las empresas que se instalan en ambos municipios, a pesar de la abundancia de suelo y su bajo coste en las proximidades de Madrid (12).

Por último, el sector terciario también sufre en 1960 un incremento con respecto a años anteriores, incremento superior en Alcobendas que en San Sebastián de los Reyes, pero que globalmente se caracteriza por estar poco desarrollado y diversificado y además por su carácter tradicional, improductivo, prácticamente proeconómico, en el que dominan las actividades comerciales, los servicios personales, las ligadas a los transportes, etc., muy por encima de las actividades más desarrolladas y dinámicas del sector.

En 1970 la situación ha cambiado claramente. El sector primario ha seguido perdiendo efectivos, situándose con solo el 1.7% y el 3.7% de los activos, y el sector terciario crece sobre todo en San Sebastián de los Reyes, pasando del 18% al 33%. Pero lo más significativo es la evolución del sector secundario. Globalmente el sector aumenta, pero lo hace en porcentajes muy débiles. Lo fundamental ha sido la redistribución que se produce en el interior del sector en ambos municipios. La construcción, que en 1960 era la actividad dominante, cae espectacularmente, pasando del 33% y 42% al 21.2% y al 28.7% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente. Por el contrario, lo que crece con un ritmo también espectacular es la industria propiamente dicha. Esta evolución

evidentemente tiene su lógica, puesto que desde 1960 a 1970 se acelera enormemente el ritmo de instalación de empresas, sobre todo en Alcobendas. Estas empresas además se van a nutrir de trabajadores inmigrantes llegados a ambos municipios y, además, de un buen número de obreros de la construcción, que van a cambiar su ocupación integrándose en el mercado laboral de las actividades propiamente industriales (13). En este sentido, hay que tener en cuenta un hecho fundamental ligado a la evolución del propio subsector de la construcción. A finales de los años sesenta se va a producir un cambio importante en el sector inmobiliario en ambos municipios. Las pequeñas empresas constructoras, prácticamente artesanales, de pequeña dimensión y que ocupaban fundamentalmente mano de obra de los dos municipios, dejan paso a las grandes empresas constructoras madrileñas con plantillas de trabajadores, en gran número residentes fuera de ambos municipios. Esta nueva dimensión de los responsables de la actividad inmobiliaria, obligada por las nuevas formas imperantes en la promoción y en la construcción desde esos años, va a tener unas consecuencias claras en la pérdida de activos en la construcción.

Por último en 1975 se alcanza el cénit de esta evolución. El sector primario ha llegado a cifras realmente pequeñas, que hace muy difícil que la continuación de su descenso nutra a los otros sectores. El sector secundario continúa ascendiendo, y en este sentido es el de mayor crecimiento en ambos municipios gracias a que continúa en estos años y con fuerza la instalación de empresas industriales, tanto en el ámbito de los polígonos industriales creados en el Plan General de 1968 como fuera de ellos, mientras que la construcción continúa su descenso ya comenzado para 1970, y por último, el sector terciario sigue aumentando, pero con un ritmo aún menor que el secundario. En 1975 este sector secundario domina claramente la estructura sectorial de la población activa, representando el 55% y el 61,7% de los activos en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente (14).

A partir de 1975 se inicia una nueva etapa, que va a trastocar la estructura sectorial de la población activa. En esta etapa, que coincide con la crisis económica actual, se va a producir un descenso importante del sector secundario que cae desde el 55% y 62% de 1975 al 43% y 49,3% de la población activa en 1981 en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, y un crecimiento verdaderamente importante del sector terciario, que pasa del 42% y 33,3% al 53,5% y 47,6% respectivamente.

Evidentemente la crisis económica ha incidido fuertemente en esta evolución de la población activa. La crisis ha afectado a todos los sectores económicos pero desde luego, se ha cebado fundamentalmente en el sector secundario. Como se señalaba en 1983 en el Libro Blanco de la Reindustrialización (15) la crisis incidía sobre todo en las actividades

manufactureras, con lo que se podía hablar a pesar de su carácter global de una crisis de desindustrialización, crisis debida a un conjunto de factores, muchos de ellos de ámbito internacional pero con matices plenamente vinculados a la propia estructura socio-económica del país (16).

Esta crisis ha afectado a Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, junto a la mayor parte de los municipios del Área Metropolitana de Madrid, con especial virulencia, y de ello la prueba está en las tasas de paro que presentan la mayoría de estos municipios (17), tasas más elevadas que la nacional y que la del conjunto provincial. En la base de esta agudización de la crisis se encuentran un conjunto de factores, entre los que destacan la reestructuración de un buen número de empresas y sectores industriales de la provincia y la caída brusca del ritmo de construcción de viviendas, así como la existencia de una estructura de la población más joven como resultado de la fuerte inmigración de los años sesenta y setenta que ejerce gran presión sobre un mercado de trabajo en clara recesión.

En los cuadros número y número se pone de manifiesto la caída de empleos que se produce desde 1975 a 1981 en la mayoría de los sectores económicos, caída que se produce tanto a nivel de la provincia de Madrid como de los dos municipios.

Así a nivel provincial y para el periodo 1975-1984 el número de activos en la industria descendió en 83.900 personas y en la construcción en 83.100 personas, mientras que en el sector terciario sólo lo hizo en 40.000 personas. A nivel de ambos municipios las cifras son así mismas significativas para el periodo 1975-1981. Destaca al igual que a nivel provincial el descenso acaecido en la industria, mucho más importante en Alcobendas que en San Sebastián de los Reyes, donde por otra parte el desarrollo industrial había sido mucho más pequeño, y sobre todo, se destaca también la espectacular caída de la construcción en consonancia con la aguda crisis que se produce desde 1975 en la construcción de viviendas no sólo en estos dos municipios sino en el ámbito de todo el Área Metropolitana (18).

Ahora bien, existe una diferencia importante con la situación provincial. El sector terciario aumenta claramente desde 1975, pasando del 42% y 33% al 53,5% y 47,6% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, con incremento absoluto de activos de 4.180 y 949 activos respectivamente. Este sector es prácticamente el único que genera empleos en los últimos años, produciéndose además un trasvase de activos desde el secundario. Sin embargo, este incremento del terciario no implica un alto desarrollo del mismo, puesto que debido a la crisis económica en gran parte es un sector hinchado dentro de las características de un terciario prematuro o proeconómico, con numerosas ocupaciones marginales escasamente productivas (19)

Para terminar habria que señalar, así mismo, que estas cifras globales de la distribución sectorial de la población activa esconden importantes diferencias espaciales en el ámbito de los dos municipios (cuadro número 10).

En primer lugar, destaca la diferencia entre los sexos: la población activa femenina se concentra en ambos municipios en el sector terciario, siendo escaso su papel en el sector secundario (20), mientras que en los varones predomina el sector secundario sobre el terciario.

En segundo lugar, en ambos municipios los valores más elevados del sector secundario se producen en aquellas zonas donde predomina la urbanización marginal, seguidas de los antiguos ensanches ocupados en los años sesenta. De todas formas, entre estas dos zonas existe una diferencia notable, ya que en la primera de ellas el predominio del secundario se debe al peso de la construcción, mientras que en la segunda son las actividades puramente industriales las que alcanzan mucha mayor importancia. Por el contrario, las zonas donde el secundario alcanza menores valores son sin duda las áreas de urbanizaciones unifamiliares de calidad, seguidas a mayor distancia de las nuevas áreas residenciales creadas en los años setenta y los dos antiguos cascos urbanos muy remodelados (cuadro número 11).

En cambio, el sector terciario presenta una localización opuesta al anterior. Es precisamente la zona de urbanización unifamiliar (Ciudadcampo, Fuente el Fresno, La Moraleja, El Soto...) la que tiene las mayores cifras, alcanzándose nada menos que el 75,5% en la zona 2 de Alcobendas (La Moraleja), seguida a mayor distancia de las nuevas zonas residenciales creadas en el Plan General de 1968, donde se han levantado grandes polígonos de bloques de viviendas colectivas de más calidad, ocupadas por personas de mayor nivel de renta, con ocupaciones en la Administración Pública, el sector bancario, etc.

Ahora bien, tan importante como la distribución sectorial de la población activa y sus diferencias espaciales lo es también el análisis de la misma por ramas de actividad (cuadro número 12).

En cuanto al sector secundario destaca en ambos municipios el peso de las actividades ligadas a la fabricación de productos metálicos, la fabricación de maquinaria y de material de transportes, actividades que engloban el 34,2% y el 30,8% de las actividades industriales en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes en 1981, con porcentajes incluso más elevados en los años 1970 y 1975, que indica que a lo largo de los últimos años la industria se ha ido diversificando claramente.

A continuación, pero ya a mayor distancia, se sitúan los activos dedicados a la industria química con el 16,3% y el 19,3% respectivamente en 1981, y la industria de la alimentación con el 15,1% y el 14,3%. Por último, con porcentajes también superiores al 10% en 1981 se sitúan la rama textil y del papel en Alcobendas y la textil y la de la madera en San Sebastián de los Reyes (cuadro número 1).

En cuanto al sector terciario, como se ha señalado, en los últimos años ha sufrido un incremento notable en sus porcentajes, pero lo realmente significativo es conocer cuál es su estructura interna. En este sentido, numerosos autores señalan como en los países desarrollados se está produciendo un hinchamiento del sector al transferirse al mismo una buena parte de la población agraria, y sobre todo, de la industrial como consecuencia del progreso técnico y de la creciente burocratización de las empresas; y cómo en los subdesarrollados ese crecimiento del terciario no se debe tanto al progreso técnico y al desarrollo industrial ya que el sector crece fundamentalmente a expensas del primario y con un secundario aún poco desarrollado.

Para acercarnos un poco más a la estructura interna del sector se ha seguido la clasificación llevada a cabo por Courthéoux, que agrupa las diversas actividades terciarias en cuatro grandes grupos: en primer lugar los servicios de la función pública que se corresponde con el epígrafe "administración pública y defensa" del Censo de 1970 y 1981, en segundo lugar lo que se denomina servicios de gestión económica denominados en los Censos "establecimientos financieros, seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas". En tercer lugar los servicios de relaciones económicas que englobarían los transportes, el comercio y las actividades ligadas a la hostelería, y finalmente, los servicios personales, que incluirían los destinados a los particulares, desde los de tipo cultural al servicio doméstico. Pues bien, según esta clasificación y en ambos municipios dominan claramente los servicios económicos, con el 47,3% y el 50,7% de los activos terciarios en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, y dentro de ellos, con especial mención, la actividad comercial con el 24,6% y el 23,12%, seguida a mayor distancia por los transportes y comunicaciones con el 14,7% y el 17,6%. Los servicios personales se sitúan a continuación con el 28,2% y el 27,2%, valores aún altos cuando en los países desarrollados estos servicios tienden a retroceder, sobre todo por la disminución del servicio doméstico. En este sentido en los dos municipios la existencia de amplias zonas con urbanizaciones unifamiliares de alta calidad que mantienen un importante servicio doméstico hace difícil un mayor retroceso del mismo. A la cola del sector terciario se sitúan precisamente las actividades más dinámicas y modernas. En concreto el grupo de servicios de gestión económica solo representa el 11,3% y el 9,6% respectivamente, aunque con tendencia a incrementarse, y el grupo vinculado a las actividades de la función pública alcanza el 12,4%

y el 11.9%. Por lo tanto el sector terciario esta aun lejos de presentar una estructura interna acorde con las características de los países desarrollados presentando precisamente una mayor debilidad en esas actividades más ligadas al progreso económico y técnico.

Ahora bien, esta estructura interna del sector tambien esconde diferencias espaciales, ya que ambos núcleos distan de ser espacios homogéneos

En este sentido, destaca sobre todo la diferencia entre las zonas de urbanización de alta calidad (La Moraleja, Ciudadcampo, etc.), donde se alcanzan valores mas altos en las actividades de gestión económica y en las ligadas a la función pública a la que acompaña también una cifra importante de personal dedicado al servicio domestico por las peculiares condiciones de esta zona, con respecto a la urbanización marginal donde las actividades proeconómicas engloban mas de la mitad de los activos terciarios con una escasez importante de los servicios de gestión económica y valores bajos de las actividades vinculadas a la función pública (cuadro número 4.1).

En el resto de las zonas la homogeneidad es mayor, aunque tambien se pueden encontrar diferencias significativas como la que se produce entre las nuevas áreas residenciales creadas en los años setenta (zona 3) y los antiguos cascos y ensanches, con valores superiores en la primera en los servicios de gestión económica y en la función pública (cuadro número 4.2).

Por último, a la hora de analizar la población activa es interesante pararnos en su estudio desde el punto de vista de la situación profesional de los activos.

En el cuadro número 5.1 se ha reflejado para 1981 la clasificación en 8 grandes grupos tanto a nivel municipal como por las diversas zonas establecidas en ambos municipios. De su análisis se desprende en primer lugar el peso importante de la población asalariada sobre el colectivo que emplea personal.

En segundo lugar, destaca el papel de los obreros cualificados que trabajan en la industria y la construcción. En estas profesiones en 1981 trabajan nada menos que el 47.82% y el 54.3% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes respectivamente, sufriendo un descenso con respecto a 1975, año en el que se alcanzan los mayores porcentajes de activos en el sector secundario (el 55.1% y el 64.8%).

Tras las profesiones, cualificadas o no, vinculadas a la industria, se situa el personal asalariado de los servicios de hosteleria, domésticos, personales, de protección y seguridad,

etc. Este tipo de personal alcanza el 13.8% en Alcobendas y el 14.4% en San Sebastián de los Reyes, con un ligero crecimiento desde 1975

Prácticamente al mismo nivel que los anteriores, aparecen los administrativos con el 13.4% y el 13.5% en los dos municipios, con la mención especial de que es el colectivo que ha experimentado un mayor crecimiento desde 1975. Evidentemente las nuevas áreas residenciales nacidas en los años setenta, con una calidad y precios más elevados que otras zonas del Área Metropolitana de Madrid, han seleccionado gran parte de su demanda entre estos colectivos.

Tras los administrativos y ya a mayor distancia, se sitúan los comerciantes y vendedores en general, con el 10.8% en Alcobendas y el 8.6% de los activos en San Sebastián de los Reyes.

Por último, el peso de la zona de La Moraleja en Alcobendas hace aparecer un porcentaje significativo pero bajo en el conjunto municipal, de profesionales y técnicos, y por supuesto de personal directivo tanto de la Administración Pública como de las empresas, que tienen su residencia precisamente en esta zona (cuadro número 11).

Precisamente esta última referencia nos vuelve a mostrar la heterogeneidad interna de ambos municipios. Así, en ese mismo cuadro número 11 aparecen significativas diferencias espaciales. Desde luego las más destacables son las que se producen entre las zonas de urbanización marginal por un lado, las áreas de urbanizaciones unifamiliares de alta calidad (La Moraleja, Fuente el Fresno, Ciudadcampo, etc.) y el resto de ambos núcleos (casco antiguo, ensanches y nuevas áreas residenciales) que presentan, aun con diferencias interiores, una mayor homogeneidad. Así, sólo a modo de ejemplo se puede señalar que en la urbanización marginal se sitúan los porcentajes más elevados de obreros industriales, el 37.6% y el 36.6%, así como los más bajos de profesionales y técnicos, directivos y administrativos, mientras que en las zonas de urbanizaciones de lujo, sobre todo en Alcobendas, los profesionales y técnicos alcanzan los valores más elevados al igual que los directivos. Sin embargo, los administrativos presentan las cifras más altas en las nuevas áreas residenciales de polígonos de bloques que rodean los dos núcleos urbanos ocupados desde finales de los años sesenta (cuadro número 12).

7. Una población con un nivel de instrucción bajo.

El nivel de instrucción es otra de las variables más significativas para aproximarnos a la realidad social de ambos municipios. Para su estudio se ha elaborado el cuadro número que refleja el nivel de instrucción de ambos municipios para los años 1970 y 1981.

En 1970 da una idea del escaso nivel de instrucción de la población el hecho de que nada menos que el 82% de la misma en Alcobendas y el 93% en San Sebastián de los Reyes solo tuviese el preescolar o la enseñanza primaria como única instrucción, el bachillerato elemental sólo lo alcanzaba el 10% y el 5% en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, mientras que el bachillerato superior sólo lo tenían el 7% y el 1% respectivamente. Es decir, bajo nivel de instrucción y a escala municipal situación más favorable en Alcobendas debido fundamentalmente a la influencia del núcleo de La Moraleja.

En 1981 la situación ha mejorado claramente, pero aún el 19,6% de la población de Alcobendas y el 24% de la de San Sebastián de los Reyes declara en el Censo que no tienen ningún tipo de estudios, y todavía existe una tasa de analfabetos del 4,2% y el 5,2% respectivamente, superior a la de Madrid, que en ese año era del 3,8%. Sin embargo, el resto de los niveles educativos aumentan sus porcentajes con respecto a 1970, mostrando los esfuerzos realizados en estos años en el campo de la educación en el país. Así las enseñanzas de primer grado completas las alcanza el 18,7% y 18,5% de los censados; el primer ciclo del segundo grado el 13,6% y el 16,6%; el segundo ciclo del segundo grado (el B.U.P.) el 5,1% y el 3,1%, y por fin los estudios superiores, el tercer grado, cerca del 5% en Alcobendas y el 2,5% en San Sebastián de los Reyes (cuadro número 33).

Si al estudiar la población activa se señalaban las diferencias que existían en el interior de ambos municipios, lo mismo sucede en el campo del nivel de instrucción. Así la tasa de analfabetos más elevada o el grupo que se declara en el censo sin estudios más altos se sitúan precisamente en la zona de urbanización marginal y a mayor distancia en los antiguos ensanches surgidos a lo largo de los años sesenta. En ambas zonas se asentaron los inmigrantes de menor nivel en su formación, procedentes en numerosos casos de las zonas rurales del interior de la península. En cambio, precisamente es la zona de urbanización de lujo de ambos municipios la de mayor nivel cultural y económico, con los mayores porcentajes de titulados superiores y de segundo grado.

En cuanto a los dos cascos antiguos el nivel de instrucción es bajo, y destaca una tasa de analfabetos y personas sin estudios elevados (en conjunto el 28,5% en Alcobendas y el 31% en San Sebastián de los Reyes), como consecuencia del peso de dos colectivos; por un

lado los inmigrantes de aluvion de los años cincuenta y sesenta sobre todo, de origen rural, y un buen número de antiguos habitantes de ambos núcleos que siguen viviendo en el interior de ambos cascos antiguos, sobre todo en San Sebastián de los Reyes al sufrir su antiguo casco urbano una menor remodelación (cuadro número).

uadro Número

EVOLUCION DE LA POBLACION 1900 - 1981

| AÑOS | SAN SEBASTIAN DE LOS REYES | ALCOBENDAS |
|------|----------------------------|------------|
| 1900 | 1.130 | 1.347 |
| 1910 | 1.261 | 1.416 |
| 1920 | 1.358 | 1.350 |
| 1930 | 1.439 | 1.648 |
| 1940 | 1.775 | 1.896 |
| 1950 | 1.809 | 1.862 |
| 1955 | 2.086 | 2.209 |
| 1960 | 3.350 | 4.778 |
| 1965 | 6.096 | 8.332 |
| 1970 | 15.548 | 25.183 |
| 1975 | 27.339 | 50.015 |
| 1981 | 39.950 | 63.731 |

FUENTE : Censo de Población y Padrón Municipal

Cuadro Número 4.1.

EVOLUCION DE LA POBLACION POR NUMEROS INDICES

| AÑOS | SAN SEBASTIAN DE LOS REYES | ALCOBENDAS |
|------|----------------------------|------------|
| 1900 | 100 | 100 |
| 1910 | 116'6 | 105 |
| 1920 | 120 | 100'2 |
| 1930 | 127 | 122 |
| 1940 | 157 | 141 |
| 1950 | 160 | 138 |
| 1955 | 184'6 | 163'9 |
| 1960 | 296'5 | 355 |
| 1965 | 539'4 | 618'5 |
| 1970 | 1.367 | 1.856 |
| 1975 | 2.438 | 3.713 |
| 1981 | 3.535 | 4.731 |

FUENTE : Censos de Población y Padrones Municipales

Cuadro Número 10.

INCREMENTOS ABSOLUTOS DE POBLACION INTERCENSALES

| <u>AÑOS</u> | <u>SAN SEBASTIAN DE LOS REYES</u> | <u>ALCOBENDAS</u> |
|-------------|-----------------------------------|-------------------|
| 1900-1910 | 131 | 69 |
| 1910-1920 | 97 | - 66 |
| 1920-1930 | 81 | 298 |
| 1930-1940 | 336 | 248 |
| 1940-1950 | 34 | -34 |
| 1950-1955 | 277 | 347 |
| 1955-1960 | 1.264 | 2.569 |
| 1960-1965 | 2.746 | 3.554 |
| 1965-1970 | 9.452 | 16.851 |
| 1970-1975 | 11.791 | 24.832 |
| 1975-1981 | 12.611 | 13.716 |

FUENTE : Censos de Población y Padrones Municipales

Cuadro Número

INCREMENTOS RELATIVOS DE POBLACION

| AÑOS | S. SEBASTIAN DE LOS REYES | | | ALBUQUERQUE | | |
|---------|---------------------------|------|--------|-------------|-------|--------|
| | A | B | C | A | B | C |
| 1900-10 | 1'2 | 1'08 | 11'5 | 0'5 | 0'5 | 5'12 |
| 1910-20 | 0'8 | 0'7 | 7'6 | - 0'4 | - 0'4 | - 4'6 |
| 1920-30 | 0'6 | 0'5 | 5'9 | 2'2 | 2 | 22 |
| 1930-40 | 2'3 | 2'09 | 23'3 | 1'5 | 1'4 | 15 |
| 1940-50 | 0'2 | 0'18 | 1'91 | -0'18 | -0'18 | - 1'79 |
| 1950-55 | 3'6 | 2'82 | 15'3 | 3'72 | 3'3 | 18'6 |
| 1955-60 | 12'11 | 9'5 | 60'5 | 23'25 | 14'7 | 1'6 |
| 1960-65 | 18'3 | 11'6 | 31'9 | 14'47 | 10'8 | 74'3 |
| 1965-70 | 31'01 | 17'4 | 155'04 | 40'4 | 20'1 | 203 |
| 1970-75 | 15'1 | 10'9 | 75'8 | 19'7 | 13'2 | 100'5 |
| 1975-81 | 7'6 | 6'2 | 46'12 | 4'5 | 4 | 27'4 |

$$A: T.C.A.N. = \frac{\frac{P_t - P_1}{P_1} \times 100}{n}$$

$$B: T_m = \frac{\frac{P_2 - P_1}{P_1} \times 100}{2}$$

$$C: T_m = \frac{P_2 - P_1}{P_1} \times 100$$

Cuadro Número 4.

EVOLUCION DE LA POBLACION

E

INCREMENTOS RELATIVOS

1950-1981

| | 1950-60 | | 1960-65 | | 1965-70 | | 1970-75 | | 1975-81 | |
|--------------|---------|------|---------|------|---------|------|---------|------|---------|------|
| MUNICIPIOS | Total | % | Total | % | Total | % | Total | % | Total | % |
| de Benares | 5708 | 2, | 5653 | 215 | 26578 | 864 | 43236 | 7 4 | 36559 | 30 |
| cobendas | 2916 | 1566 | 3496 | 731 | 16800 | 203 | 25176 | 1004 | 13481 | 268 |
| corcón | 2579 | 3421 | 4881 | 1434 | 37836 | 4294 | 66541 | 1442 | 28343 | 252 |
| del Monte | 205 | 226 | 215 | 193 | 511 | 386 | 927 | 538 | 3261 | 1155 |
| nete | 20 | 22 | -35 | -39 | 94 | 169 | 85 | 89 | 79 | 76 |
| ln.Viejo | 136 | 16 | 1628 | 194 | 2823 | 282 | 2676 | 209 | 4337 | 28 |
| slada | 2776 | 3087 | 4110 | 1118 | 5652 | 726 | 20185 | 1052 | 20108 | 598 |
| enlabrada | 780 | 377 | 964 | 339 | 3564 | 957 | 11072 | 1503 | 59654 | 3255 |
| tafe | 9641 | 766 | 7062 | 322 | 40439 | 1397 | 47818 | 689 | 9344 | 8 |
| anés | 2679 | 457 | 5388 | 631 | 42352 | 3041 | 80393 | 1428 | 27238 | 199 |
| rid | 641496 | 396 | 533579 | 236 | 327431 | 117 | 107116 | 34 | -69239 | -21 |
| jadahonda | 1889 | 1638 | 627 | 206 | 1408 | 384 | 4904 | 966 | 12831 | 129 |
| orada del C. | 487 | 262 | 265 | 113 | 907 | 348 | 393 | 112 | 5709 | 1462 |
| toles | 804 | 386 | 496 | 1718 | 14013 | 361 | 58377 | 3262 | 73916 | 969 |
| acuello J. | 27 | 18 | 592 | 264 | 262 | 14 | -82 | -38 | 767 | 374 |
| la | 518 | 41 | 1236 | 693 | 7300 | 242 | 20406 | 1978 | 25595 | 833 |
| to | 1897 | 547 | 1324 | 247 | 2952 | 442 | 4581 | 475 | 4544 | 32 |
| uelo Al. | 4307 | 843 | 2362 | 251 | 3705 | 315 | 7369 | 47 | 6972 | 306 |
| as Varcam. | 304 | 336 | 31 | 25 | -214 | -173 | -177 | -173 | -194 | -229 |
| Rozas de M. | 1569 | 971 | 1276 | 40 | 964 | 216 | 2304 | 425 | 5713 | 739 |
| Fernando H. | 2584 | 1783 | 864 | 214 | 5081 | 1038 | 2078 | 208 | 7541 | 625 |

Cuadro Número - (cont.)

| | 1950-60 | | 1960-65 | | 1965-70 | | 1970-75 | | 1975-81 | |
|------------------|---------|------|---------|-----|---------|-----|---------|------|---------|-----|
| LOCALIDADES | Total | % | Total | % | Total | % | Total | % | Total | % |
| Arrejón de A. | 6777 | 1687 | 557 | 516 | 9680 | 853 | 21516 | 1014 | 33252 | 785 |
| Alilla de S.Ant. | 221 | 2711 | 247 | 238 | 222 | 173 | 38 | 25 | 3 | 02 |
| Allanueva Caña. | 92 | 184 | -7-118 | | 43 | 74 | 388 | 618 | 848 | 835 |
| Allanueva Pardi. | -21 | -412 | 94-152 | | 38 | 65 | 69 | 111 | 284 | 412 |
| Alaviciosa | 594 | 363 | -46-207 | | 809 | 373 | 1615 | 542 | 1430 | 312 |

Fuente: Censo de Población

Cuadro Número

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

| MUNICIPIOS | 1950 | 1960 | 1965 | 1970 | 1975 | 1981 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Alcalá de H. | 19415 | 25123 | 30776 | 37354 | 400810 | 137169 |
| Alcobendas | 1862 | 4778 | 8274 | 25074 | 50250 | 63731 |
| Alcorcón | 759 | 3356 | 8237 | 46073 | 112414 | 140957 |
| Boadilla | 905 | 1110 | 1325 | 1836 | 2823 | 6084 |
| Brunete | 877 | 897 | 862 | 956 | 1041 | 1120 |
| Colmenar V. | 8239 | 8375 | 10003 | 12826 | 15502 | 19839 |
| Coslada | 899 | 3675 | 7785 | 13437 | 33622 | 53730 |
| Fuencabada | 2067 | 2841 | 3805 | 7369 | 18442 | 78096 |
| Getafe | 12254 | 21895 | 28957 | 69396 | 117214 | 126558 |
| Leganés | 5860 | 8539 | 13927 | 56279 | 136672 | 163910 |
| Madrid | 1618435 | 2259931 | 2793510 | 3120941 | 3828057 | 3158818 |
| Majadahonda | 1153 | 3042 | 3669 | 5077 | 8981 | 22852 |
| Mejorada del C. | 1853 | 2340 | 2605 | 3512 | 3905 | 9614 |
| Móstoles | 2082 | 2886 | 3352 | 17895 | 76272 | 150188 |
| Paracuellos J. | 1454 | 1461 | 1673 | 2135 | 2033 | 2820 |
| Parla | 1263 | 1781 | 3017 | 10317 | 30723 | 56313 |
| Pinto | 3463 | 5360 | 6684 | 9636 | 14217 | 18761 |
| Pozuelo de A. | 5105 | 9412 | 11774 | 15479 | 22784 | 29756 |
| Rivas Vaciamad. | 903 | 1207 | 1338 | 1024 | 847 | 653 |
| Las Rozas de M. | 1616 | 3185 | 4461 | 5425 | 7729 | 13442 |
| S.Fernando de H. | 1449 | 4033 | 4897 | 9978 | 12056 | 19597 |
| S.Sebastian de R. | 1809 | 3350 | 5941 | 15497 | 27545 | 39950 |
| Torrejón de A. | 4017 | 10794 | 11351 | 21031 | 42347 | 75589 |
| Velilla de S.A. | 815 | 1036 | 1283 | 1505 | 1543 | 1546 |
| Villanueva Cañada | 500 | 592 | 585 | 622 | 1016 | 1864 |
| Villanueva Pardi. | 509 | 488 | 582 | 620 | 669 | 973 |
| Villaviciosa de C. | 1621 | 2215 | 2169 | 2978 | 4593 | 6023 |

Fuente: Censos de Población y Padrones Municipales

EVOLUCIÓN POBLACIONAL, NÚMEROS INDICES: ÁREA DE BOP ELIADA FUNCIONAL.

| | 1950 | 1960 | 1965 | 1970 | 1975 | 1981 |
|-------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Alcalá de H. | 100 | 129'4 | 158 | 308 | 522 | 735 |
| Alcobendas | 100 | 256 | 444 | 1342 | 2636 | 3410 |
| Alcorcón | 100 | 442 | 1085 | 6067 | 14831 | 18531 |
| Boadilla del M. | 100 | 122 | 146 | 203 | 312 | 669 |
| Brunete | 100 | 102 | 98'2 | 109 | 118 | 127 |
| Colmenar V. | 100 | 101 | 121'4 | 156 | 193 | 258 |
| Coslada | 100 | 411 | 865 | 1491 | 3719 | 5927 |
| Fuenlabrada | 100 | 137 | 184 | 354 | 867 | 3755 |
| Getafe | 100 | 178 | 230 | 506 | 950 | 1036 |
| Leganés | 100 | 145 | 237 | 981 | 2337 | 42788 |
| Madrid | 100 | 139 | 172'6 | 194 | 197'8 | 197 |
| Majadahonda | 100 | 263 | 312 | 443 | 864 | 1996 |
| Mejorada del C. | 100 | 126 | 140 | 188 | 210 | 513 |
| Móstoles | 100 | 138 | 162 | 856 | 3662 | 7118 |
| Paracuellos J. | 100 | 108 | 128 | 144 | 154 | 194 |
| Parla | 100 | 141 | 239 | 808 | 2419 | 4428 |
| Pinto | 100 | 155 | 193 | 282 | 413 | 537 |
| Pozuelo Al. | 100 | 154 | 230 | 329 | 460 | 642 |
| Rivas-Vaciam. | 100 | 133 | 137 | 111'5 | 93 | 72 |
| Las Rozas | 100 | 197 | 276 | 335 | 479'5 | 836 |
| S.Fernando H. | 100 | 278 | 338 | 686 | 833 | 1532 |
| S.Sebastian R. | 100 | 185 | 328 | 854 | 1511 | 2203 |
| Torrejón A. | 100 | 269 | 282 | 526 | 1052 | 1877 |
| Velilla S.Ant. | 100 | 104 | 134 | 149 | 153 | 155 |
| Villanueva de C. | 100 | 118 | 117 | 121 | 202 | 399 |
| Villanueva del P. | 100 | 96 | 114 | 121 | 135 | 195 |
| Villaviciosa C. | 100 | 136 | 154 | 192 | 387 | 376 |

Cuadro Número 41-

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR SEXO

| | ALCOBENDAS | | S. SEBASTIAN DE LOS REYES | |
|---------|------------|--------|---------------------------|--------|
| | V | M | V | M |
| 1970 | 50'14% | 49'86% | 50'43% | 49'57% |
| 1975 | 50'17% | 49'83% | 50'74% | 49'25% |
| 1981 | 50'49% | 49'51% | 50'62% | 49'38% |
| .Zona 1 | 49'02% | 50'97% | 50'48% | 49'52% |
| .Zona 2 | 50'75% | 49'25% | 50'69% | 49'31% |
| .Zona 3 | 50'22% | 49'78% | 50'48% | 49'52% |
| .Zona 4 | 50'07% | 49'93% | 50'89% | 49'11% |
| .Zona 5 | 50'94% | 49'06% | 50'61% | 49'39% |

Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal

Cuadro Número 4.

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR GRUPOS DE

EDAD

| a) <u>ALCOBENDAS:</u> | 1970 | 1975 | 1981 |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| 0 - 14 años | 36'64% | 37'1% | 35'6% |
| 15 - 64 " | 59'93% | 59'7% | 60'47% |
| + 65 " | 3'43% | 3'2% | 3'89% |
| 0 - 19 " | 43'50% | 43'80% | 43'61% |
| 20 - 59 " | 51'25% | 51'20% | 51'26% |
| + 60 " | 5'25% | 5% | 5'73% |

b) SAN SEBASTIAN DE LOS REYES:

| | | | |
|-------------|--------|-------|--------|
| 0 - 14 años | 35'9% | 36% | 35'42% |
| 15 - 64 " | 60'8% | 60'5% | 60'88% |
| + 65 " | 3'27% | 3'48% | 3'70% |
| 0 - 19 " | 42'9% | 43'8% | 42'67% |
| 20 - 59 " | 51'40% | 50'6% | 51'8% |
| + 60 " | 5'64% | 5'46% | 5'45% |

FUENTE: Censo de Población y Padrón Municipal

Quadro Número -

ESTRUCTURA DE LA POBLACION POR GRUPOS DE EDAD.

AÑO 1981

a) ALCOBENDAS :

| | 0 - 14 | 15 - 65 | + 65 |
|--------|--------|---------|------|
| Zona 1 | 37'10% | 57'5% | 5'3% |
| Zona 2 | 38'5% | 60-09% | 1'3% |
| Zona 3 | 39'23% | 57'2% | 3'4% |
| Zona 4 | 35'6% | 59'01% | 5'3% |
| Zona 5 | 38'7% | 58'6% | 4'4% |

b) SAN SEBASTIAN DE LOS REYES :

| | | | |
|--------|-------|--------|------|
| Zona 1 | 37'4% | 56'5% | 5'9% |
| Zona 2 | 36'4% | 59'5% | 3'9% |
| Zona 3 | 37'6% | 59'18% | 3'1% |
| Zona 4 | 35'7% | 60'1% | 4'1% |
| Zona 5 | 36'7% | 59'2% | 3'9% |

Fuente : Censo de Población y Padrón Municipal

Quadro Número 4.1

SEX RATIO . Mujeres/Varones x 100

| | <u>ALCOBENDAS</u> | <u>SAN SEBASTIAN DE LOS REYES</u> |
|----------|-------------------|-----------------------------------|
| 1970 | 99'4 | 98'2 |
| 1975 | 99'2 | 97 |
| 1981 | 99'1 | 97'7 |
| . Zona 1 | 103 | 98'1 |
| . Zona 2 | 97 | 97'2 |
| . Zona 3 | 99'09 | 98'07 |
| . Zona 4 | 99'7 | 96'4 |
| . Zona 5 | 95'8 | 97'7 |

Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal

Cuadro Número . . .

SEX RATIO . Mujeres/varones x 100

| EDAD | 1970 | | 1975 | | 1981 | |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | A | B | A | B | A | B |
| 0 - 4 | 92'9 | 99'5 | 90'2 | 86'9 | 93 | 92'3 |
| 5 - 9 | 94'6 | 93'8 | 99'6 | 102'1 | 91 | 92'3 |
| 10 - 14 | 98'1 | 87 | 97'8 | 103'6 | 91'8 | 90'6 |
| 15 - 19 | 95'4 | 91'5 | 98'1 | 90'2 | 100'7 | 99'2 |
| 20 - 24 | 144 | 140'7 | 137'9 | 109'2 | 118 | 126 |
| 25 - 29 | 101'1 | 86'6 | 114'1 | 105'4 | 122 | 109'9 |
| 30 - 34 | 86'9 | 89'4 | 83'2 | 87'9 | 102 | 91 |
| 35 - 39 | 83'2 | 85'6 | 87'4 | 81'2 | 86 | 85 |
| 40 - 44 | 90'6 | 89'5 | 84'1 | 87'9 | 90 | 87 |
| 45 - 49 | 97'8 | 86'6 | 103'1 | 86'6 | 85 | 95 |
| 50 - 54 | 110 | 103'4 | 100'3 | 110 | 97 | 93'4 |
| 55 - 59 | 118 | 130'7 | 123 | 105 | 102 | 88 |
| 60 - 64 | 115 | 128'3 | 137 | 143'4 | 113 | 112 |
| 65 - 69 | 130 | 113 | 144 | 104'6 | 110 | 129 |
| 70 - 74 | 170 | 265 | 170 | 176 | 160 | 157 |
| + 75 | 143 | 267 | 210 | 168 | 188 | 184 |

A : Alcobendas ; B: San Sebastián de los Reyes

Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal

Cuadro Número . . .

EVOLUCION DE LA POBLACION ACTIVA . TASA DE ACTIVIDAD

| | <u>1960</u> | <u>1970</u> | <u>1975</u> | <u>1981</u> |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Alcobendas | 31% | 32'7% | 34'3% | 34'5% |
| S.Sebastián R | 34% | 34'3% | 34'7% | 35'5% |

Fuente : Censo de Población y Padrón Municipal

Cuadro Número 3.4.1

EVOLUCION DE LA POBLACION ACTIVA POR SEXO

a) Población Activa sobre total de población de cada sexo:

| | <u>1970</u> | | <u>1975</u> | | <u>1981</u> | |
|---------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| | <u>V</u> | <u>M</u> | <u>V</u> | <u>M</u> | <u>V</u> | <u>M</u> |
| Alcobendas | 54'7% | 9'6% | 56'1% | 12'2% | 53'1% | 16'3% |
| S.S.de los R. | 57'3% | 9'7% | 56'9% | 11'8% | 55'% | 17% |

b) Población activa por sexo sobre el total de la población activa:

| | <u>1970</u> | | <u>1975</u> | | <u>1981</u> | |
|---------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| | <u>V</u> | <u>M</u> | <u>V</u> | <u>M</u> | <u>V</u> | <u>M</u> |
| Alcobendas | 85% | 15% | 82% | 18% | 76'8% | 23'1% |
| S.S.de los R. | 86% | 14% | 83'1% | 16'8% | 77'1% | 22'8% |

Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal

Cuadro Número 6.1:

EVOLUCION EN CIFRAS ABSOLUTAS DE LA

POBLACION ACTIVA Y TOTAL

) Población Activa

) Población Total

| | | 1960 | 1970 | 1960-70 | 1975 | 1970-75 | 1981 | 1975-81 |
|------------------------------|---------|-------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| Icobendas | A) 1485 | 8146 | +6661 | 17234 | +9088 | 22009 | +4775 | |
| | B) 4778 | 25000 | +20222 | 50015 | +25015 | 63731 | +13716 | |
| .Sebastián
de
os Reyes | A) 1132 | 5295 | +4163 | 9568 | +4273 | 14267 | +4699 | |
| | b) 3350 | 15447 | +12097 | 27557 | +12110 | 39949 | +12392 | |

Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal

Cuadro Número 1

POBLACION ACTIVA POR SEXO Y EDAD

1975 - 1981

Alcobendas:

| | 1975 | | 1981 | |
|------|--------|--------|--------|--------|
| | V. | M. | V. | M. |
| - 19 | 72'5% | 56'05% | 62'28% | 60'67% |
| - 24 | 91'3% | 39'4% | 89'34% | 59'69% |
| - 29 | 98'8% | 13'5% | 95'02% | 32'5% |
| - 34 | 99'3% | 10'6% | 99% | 18'4% |
| - 39 | 99'4% | 8'47% | 97'9% | 13'05% |
| - 44 | 98'3% | 8'8% | 96'7% | 16'1% |
| - 49 | 98'4% | 11'3% | 94'2% | 13'8% |
| - 54 | 93'01% | 18'37% | 87'7% | 16'4% |
| - 59 | 89'07% | 11'7% | 81'2% | 6'9% |
| - 64 | 69'6% | 6'22% | 55'6% | 8'6% |
| + 65 | 9'07% | 2'94% | 4'4% | 2'8% |
| TAL | 56'1% | 12'26% | 53'12% | 16'34% |

Cuadro Número 6.1 (cont.)

B) San Sebastián de los Reyes:

| | 1975 | | 1981 | |
|---------|--------|-------|--------|-------|
| | V. | H. | V. | H. |
| 15 - 19 | 81'01% | 61'4% | 76'8% | 64'1% |
| 20 - 24 | 92'9% | 38'6% | 95'1% | 61% |
| 25 - 29 | 98'9% | 9'6% | 98'6% | 30'7% |
| 30 - 34 | 98'1% | 5'8% | 99'1% | 15'1% |
| 35 - 39 | 98'09% | 6'5% | 98'6% | 11'7% |
| 40 - 44 | 98'76% | 7'02% | 96'9% | 11'9% |
| 45 - 49 | 95'62% | 7'5% | 95'6% | 11'6% |
| 50 - 54 | 88'8% | 8'9% | 88'3% | 14'3% |
| 55 - 59 | 79'7% | 12'7% | 83% | 10'1% |
| 60 - 64 | 75'3% | 6'2% | 58% | 9'9% |
| + 65 | 9'8% | 0'9% | 5'4% | 1'04% |
| TOTAL | 56'9% | 11'8% | 56'08% | 17% |

Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal.

Cuadro Número -

TASA DE ACTIVIDAD Y PARO POR ZONAS Y SEXO

1981

) Alcobendas :

| | T. Activ. | T. Paro | T. Activ.
V. | T. Paro
V. | T. Activ.
M. | T. Paro
M. |
|--------|-----------|---------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| zona 1 | 37'7% | 32'21% | 55'08% | 32'71% | 21'14% | 31'4% |
| zona 2 | 31'07% | 7'5% | 44'53% | 4'59% | 17'19% | 15'8% |
| zona 3 | 33'76% | 14'6% | 52'41% | 12'7% | 14'93% | 21'3% |
| zona 4 | 34'7% | 18'7% | 52'81% | 15'8% | 17'07% | 28'12% |
| zona 5 | 34'7% | 17'4% | 52'91% | 15'2% | 15'95% | 23'4% |
| TOTAL | 34'91% | 17% | 53'12% | 14'6% | 16'34% | 24'67% |

) San Sebastián de los Reyes:

| | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|
| zona 1 | 33'6% | 19'9% | 52'5% | 18'8% | 14'3% | 24'1% |
| zona 2 | 36'4% | 16'5% | 54'7% | 14'1% | 17'6% | 24'3% |
| zona 3 | 36'08% | 17'2% | 56'9% | 15'3% | 14'7% | 25% |
| zona 4 | 37'3% | 20'6% | 56'13% | 18'5% | 17'9% | 27'4% |
| zona 5 | 36'5% | 20'1% | 54'13% | 18'2% | 18'2% | 26'05% |
| TOTAL | 36'07% | 19'38% | 54'6% | 17'4% | 17'01% | 25'8% |

fuente: Censo de Población 1981

Quadro Número .

EVOLUCION DE LA POBLACION POR SECTORES ECONOMICOS

A) Alcobendas:

| | 1960 | 1970 | 1975 | 1981 |
|--------------------|------|------|------|-------|
| Sector Primario | 12 | 1'7 | 2 | 1'1% |
| Industria | 15 | 30 | 35 | 31'6% |
| Construcción | 33 | 21'2 | 20 | 11'6% |
| Total Secundario | 48 | 51'2 | 55 | 43'2% |
| Sector Terciario | 37 | 40'9 | 42 | 53'5% |
| No bien especific. | 3 | 6'2 | 1 | 1'8% |

B) San Sebastián de los Reyes:

| | | | | |
|--------------------|----|------|-------|-------|
| Sector Primario | 24 | 3'7 | 2'7 | 1'4% |
| Industria | 16 | 28'5 | 33 | 34 % |
| Construcción | 42 | 28'7 | 28'7 | 15'3% |
| Total Secundario | 58 | 58'3 | 61'7 | 49'3% |
| Sector Terciario | 18 | 33 | 33'13 | 47'6% |
| No bien especific. | -- | 5 | 1'8 | 1'3% |

Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal

Cuadro Número 6.11

ESTRUCTURA DE LA POBLACION ACTIVA POR SEXO. 1981

| | Alcobendas | | | S. Sebastián de los Reyes | | |
|--------------------|------------|-------|--------|---------------------------|-------|-------|
| | Total | V | H | Total | V | H |
| Sector Primario | 1'1% | 1'3% | 0'2% | 1'4% | 0'51% | --- |
| Industria | 31'6% | 33% | 26'7% | 34% | 36'1% | 29% |
| Construcción | 11'6% | 14'5% | 1'1% | 15'3% | 15'3% | --- |
| Total Secundario | 43'2% | 47'5% | 27'8% | 49'3% | 51'4% | 29% |
| Sector Terciario | 53'5% | 49'3% | 69'08% | 47'6% | 45'9% | 66'5% |
| No bien especific. | 1'8% | 1'6% | 2'9% | 1'3% | 1'9% | 4'4% |

Fuente: Censo de población de 1981

Cuadro Número 6.12

ESTRUCTURA SECUNDARIA DE LA POBLACION ACTIVA POR

ZONAS. 1981

a) Alcobendas:

| | S. Primario-Industria-Construcción-T. Sec.-Terciario-No Especific. | | | | | |
|--------|--|------|------|------|------|------|
| Zona 1 | 3 | 27'9 | 22'2 | 51'1 | 46'1 | 0'1 |
| Zona 2 | 0'4 | 13'8 | 6'7 | 20'5 | 75'5 | 3'1 |
| Zona 3 | 1'2 | 33'3 | 9'5 | 42'8 | 54'7 | 1'04 |
| Zona 4 | 1'7 | 33'7 | 12 | 45'9 | 51'5 | 0'9 |
| Zona 5 | 0'7 | 34'1 | 12'8 | 46'9 | 49'4 | 2'6 |
| TOTAL | 1'1 | 31'6 | 11'6 | 43'2 | 53'5 | 1'8 |

b) San Sebastián de los Reyes:

| | | | | | | |
|--------|-----|------|------|------|------|-----|
| Zona 1 | 2'5 | 36'9 | 15'7 | 52'6 | 44 | 0'6 |
| Zona 2 | 0'6 | 32'1 | 14'1 | 46'2 | 52'3 | 0'6 |
| Zona 3 | 0'9 | 35'7 | 13'6 | 49'3 | 48'3 | 1 |
| Zona 4 | 1'9 | 40'7 | 14'7 | 45'4 | 50'4 | 2'1 |
| Zona 5 | 1'7 | 34'3 | 16'4 | 50'7 | 46'3 | 1'4 |
| TOTAL | 1'4 | 34 | 15'3 | 49'3 | 47'6 | 1'3 |

Cuadro Número 7.

ESTRUCTURA SOCIO-PROFESIONAL DE LA POBLACION ACTIVA. 1981

A) ALCOBENDAS.

| | Total | Zona 1 | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4 | Zona 5 | 1975 |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| A | 8'02 | 0'8 | 27'8 | 8'02 | 6'4 | 4'9 | 5'5 |
| BB | 2'1 | - | 15'5 | 1'16 | 0'8 | 0'5 | 1 |
| C | 13'4 | 6'6 | 8'6 | 18'9 | 11'3 | 13'2 | 10'6 |
| D | 10'8 | 8'09 | 6'9 | 9'7 | 11'5 | 12'1 | 7'8 |
| E | 15'8 | 20'8 | 17'3 | 12'12 | 14'2 | 12'7 | 13'2 |
| F | 1'7 | 5'2 | 1'11 | 1'2 | 2'3 | 1'3 | 2 |
| G | 47'02 | 57'6 | 4'75 | 47'6 | 52'8 | 52'3 | 55'1 |
| H | 2'04 | - | 13'7 | 0'8 | 0'4 | 1'05 | 4'4 |

B) SAN SEBASTIAN DE LOS REYES.

| | Total | Zona 1 | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4 | Zona 5 | 1975 |
|---|-------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| A | 4'9 | 2'9 | 6'9 | 5'9 | 5'6 | 4'9 | 2'3 |
| B | 0'7 | 0'6 | 1'5 | 0'4 | 0'6 | 0'6 | 1'1 |
| C | 13'5 | 9'09 | 15'1 | 19'2 | 13'2 | 13'3 | 6'8 |
| D | 8'6 | 9'9 | 9'01 | 9'8 | 6'6 | 8'5 | 6'3 |
| E | 14'4 | 15'2 | 13'3 | 10'9 | 14'9 | 14'9 | 13'2 |
| F | 1'7 | 2'9 | 1'1 | 1'1 | 1'9 | 1'6 | 2'5 |
| G | 54'3 | 56'6 | 51'7 | 50'5 | 55'6 | 54'5 | 64'8 |
| H | 0'6 | 1'6 | 0'4 | 0'6 | 0'4 | 0'6 | 1'3 |

Cuadro Número 41 (cont.)

ESTRUCTURA SOCIO-PROFESIONAL DE LA POBLACION ACTIVA. 1981

NOTAS: A: Profesionales y Técnicos.
B: Personal Directivo.
C: Administrativos.
D: Comerciantes y Vendedores .
E: Personal de los Servicios. (1)
F: Personal de la Agricultura .
G: Personal de la Industria. (2)
H: Miembros de las Fuerzas Armadas.

(1) : Personal de los Servicios de Hostelería, Dómesticos, Personales de Protección, y Seguridad.

(2): Obreros Cualificados y no cualificados de la construcción, y la industria.

Fuente: Censo de Población 1981.

Cuadro Número 2.05

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN ACTIVA POR SECTORES EN CIFRAS ABSOLUTAS.

A) Alcobendas.

| | <u>S. Primario</u> | <u>Industria</u> | <u>Construcción</u> | <u>Terciario</u> |
|------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|
| 1975 | 370 | 5.993 | 3.390 | 3.301 |
| | -211 | -1.783 | -1.764 | +4.180 |
| 1981 | 159 | 4.210 | 1.626 | 7.481 |

B) San Sebastián de los Reyes.

| | <u>S. Primario</u> | <u>Industria</u> | <u>Construcción</u> | <u>Terciario</u> |
|------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|
| 1975 | 261 | 3.159 | 2.746 | 3.163 |
| | -135 | -292 | -1.416 | +949 |
| 1981 | 126 | 2.867 | 1.330 | 4.117 |

Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal.

Cuadro Número

ESTRUCTURA INTERNA DEL SECTOR SECUNDARIO SIN LA CONSTRUCCION.

| | Alcobendas | | | S. Sebastian de los Reyes | | |
|---|------------|--------|-------|---------------------------|--------|--------|
| | 1970 | 1975 | 1981 | 1970 | 1975 | 1981 |
| 1 | 15'1% | 15% | 16'3% | 11'9% | 14'2% | 19'3% |
| 2 | 39'8% | 36'4% | 34'2% | 39'6% | 39'7% | 30'8% |
| 3 | 15% | 13'4% | 15'1% | 12'2% | 10'6% | 14'3% |
| 4 | 11'6% | 12'2% | 11% | 9'6% | 14'05% | 13'5% |
| 5 | 8'2% | 7'3% | 5'9% | 10'3% | 9'7% | 6'56% |
| 6 | 11'2% | 14'04% | 14% | 8'5% | 10'3% | 10'04% |
| 7 | 0'6% | 1'2% | 3% | 6'5% | 1'2% | 4'2% |

- Notas:
- 1 : Industrias químicas, caucho, plásticos.
 - 2 : Fabricación productos metálicos, maquinaria y material de transportes.
 - 3 : Industria de la alimentación.
 - 4 : Industria textil, cuero, y calzado.
 - 5 : Industria de la madera.
 - 6 : Industrias del papel y artes gráficas.
 - 7 : Otras industrias metalúrgicas.

Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal.

Cuadro Número 1

ESTRUCTURA INTERNA DEL SECTOR AGRARIO. 1981

A) Alcobendas.

| | Total | Zona 1 | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4 | Zona 5 |
|---|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| A | 24'6 | 31'3 | 7'4 | 26 | 29'3 | 28'4 |
| B | 8'5 | 13'6 | 0'6 | 8'3 | 11'8 | 9'7 |
| C | 14'7 | 5'5 | 7'2 | 20'2 | 16'8 | 14'6 |
| D | 7'7 | - | 7'4 | 10'5 | 6'1 | 8'08 |
| E | 3'6 | - | 9'14 | 2'5 | 2'2 | 3'4 |
| F | 12'4 | 11'1 | 25'5 | 13'2 | 8'2 | 9'8 |
| G | 7'08 | 7'5 | 3'8 | 9'5 | 7'3 | 7'04 |
| H | 5'8 | 3'5 | 4'9 | 8'7 | 5'7 | 4'8 |
| I | 15'3 | 27'2 | 34'8 | 7'7 | 12'03 | 13'9 |

B) San Sebastián de los Reyes.

| | Total | Zona 1 | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4 | Zona 5 |
|---|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| A | 23'12 | 25'2 | 24'1 | 26'6 | 18'4 | 23'2 |
| B | 10'07 | 11'9 | 8'6 | 7'3 | 8'15 | 11'2 |
| C | 17'6 | 15'6 | 17'1 | 20'6 | 19'1 | 17 |
| D | 5'7 | 3'3 | 6'7 | 8'8 | 5'5 | 5'2 |
| E | 3'9 | 5'7 | 4'8 | 4'9 | 3'2 | 3'4 |
| F | 11'9 | 11'1 | 12'5 | 9'4 | 11'7 | 12'6 |
| G | 8'8 | 8'5 | 12'2 | 6'02 | 11'7 | 7'9 |
| H | 6'4 | 6'5 | 6'5 | 6'2 | 7'2 | 6'1 |
| I | 12 | 11'7 | 6'9 | 9'8 | 13'3 | 12'9 |

Cuadro Número 2.2 (cont.)

ESTRUCTURA INTERNA DEL SECTOR TERCIARIO. 1981

Notas: A : Comercio

B : Restaurantes y hoteles.

C : Transportes y comunicaciones.

D : Instituciones financieras, seguros, y actividades inmobiliarias.

E : Servicios prestados a las empresas.

F : Administración Pública, Defensa, y Seguridad Social.

G : Educación, investigación, servicios recreativos y culturales.

H : Sanidad y servicios veterinarios, asistencia social y otros servicios a la colectividad.

I : Servicios personales y domésticos.

Fuente : Censo de Población. 1981 .

Cuadro Número 1.1.1

ESTRUCTURA INTERNA DEL SECTOR TERCIARIO.

| | A | B | C | D |
|-----------------|------|------|------|-------|
| Alcobendas | 12'4 | 11'3 | 47'8 | 28'1 |
| Zona 1 | 11'1 | - | 50'4 | 38'2 |
| Zona 2 | 25'5 | 16'5 | 15'2 | 43'5 |
| Zona 3 | 13'2 | 13 | 54'5 | 25'9 |
| Zona 4 | 8'2 | 8'3 | 57'9 | 25'02 |
| Zona 5 | 9'8 | 11'4 | 52'7 | 25'7 |
| S. Sebastian R. | 11'9 | 9'6 | 50'7 | 27'2 |
| Zona 1 | 11'1 | 9'02 | 52'7 | 26'7 |
| Zona 2 | 14'5 | 11'5 | 49'8 | 25'6 |
| Zona 3 | 9'4 | 13'7 | 54'5 | 22 |
| Zona 4 | 11'7 | 8'7 | 45'6 | 34'2 |
| Zona 5 | 12'6 | 8'6 | 51'4 | 26'9 |

Fuente : Censo de Población. 1981

Notas: A : Función Pública.

B : Gestión Interna.

C : Servicios Proeconómicos.

D : Servicios Personales

Cuadro Número 6.01

NIVEL DE INSTRUCCION . 1970

| | <u>1</u> | <u>2</u> | <u>3</u> | <u>4</u> | <u>5</u> | <u>6</u> | <u>7</u> |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Alcobendas | 81'5 | 9'88 | 6'8 | 0'82 | 0'5 | 0'11 | 0'27 |
| S.Sebastián R. | 92'8 | 5'47 | 0'77 | 0'54 | 0'3 | 0'01 | 0'01 |

- Notas : 1 : Preescolar, Campañas de alfabetización
 2 : Bachiller elemental.
 3 : Bachiller Superior.
 4 : Escuelas técnicas grado medio, graduado social.
 5 : Estudios Universitarios.
 6 : Religión y Teología.
 7 : Militar, (Academias Generales Militares).

Fuente : Censo de Población 1970.

Cuadro Número 100

NIVEL DE INSTRUCCIÓN 1981

| | <u>Alcobendas</u> | <u>S. Sebastián de los R.</u> |
|----|-------------------|-------------------------------|
| 1 | 4'2% | 5'2% |
| 2 | 19'6% | 24'07% |
| 3 | 18'7% | 18'5% |
| 4 | 14'4% | 13'1% |
| 5 | 13'6% | 16'6% |
| 6 | 10'03% | 10'18% |
| 7 | 5'1% | 3'1% |
| 8 | 6'9% | 5'9% |
| 9 | 4'5% | 1'9% |
| 10 | 1'72% | 0'8% |

- 1.- Analfabetos
- 2.- Sin Estudios
- 3.- Primer Grado Completo
- 4.- Primer Grado Incompleto
- 5.- Segundo Grado. Primer ciclo completo
- 6.- Segundo Grado Primer ciclo incompleto
- 7.- Segundo Grado. Segundo ciclo completo
- 8.- Segundo Grado. Segundo ciclo incompleto
- 9.- Tercer Grado completo
- 10.- Tercer Grado incompleto

- (1) Primer Grado Completo: Educación General básica
 Segundo Grado. Primer ciclo completo: Educación General
 Básica (2ª etapa).
 Segundo Grado. Segundo ciclo completo: E.U.P. y C.C.U.
 Tercer Grado Completo: Facultades, Escuelas Técnicas Su
 periores y Escuelas Universitarias.

Fuente: Censo de Población 1981

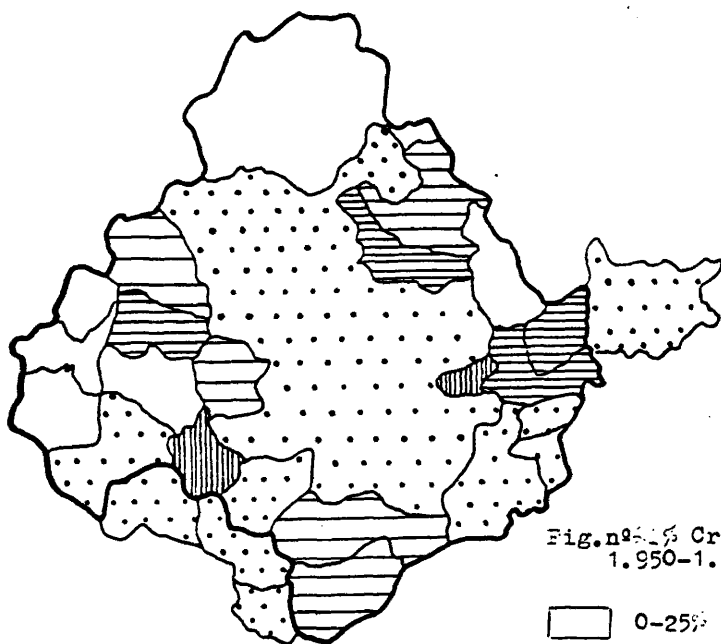


Fig. nº 1. % Crecimiento ALM.
1.950-1.960

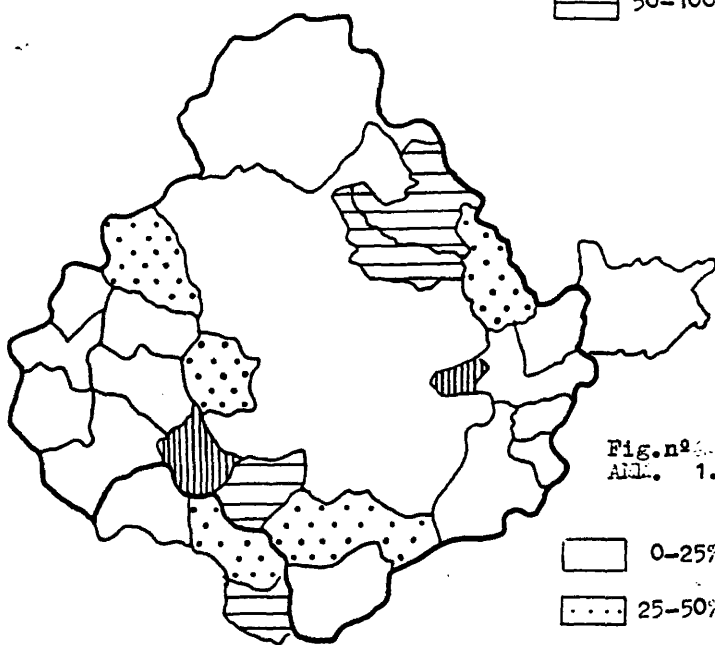
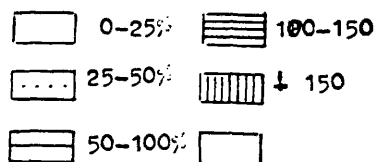
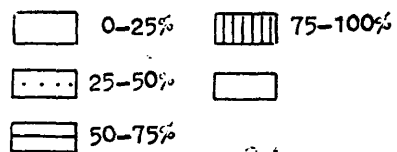


Fig. nº 2. % Crecimiento
ALM. 1.960-1.965



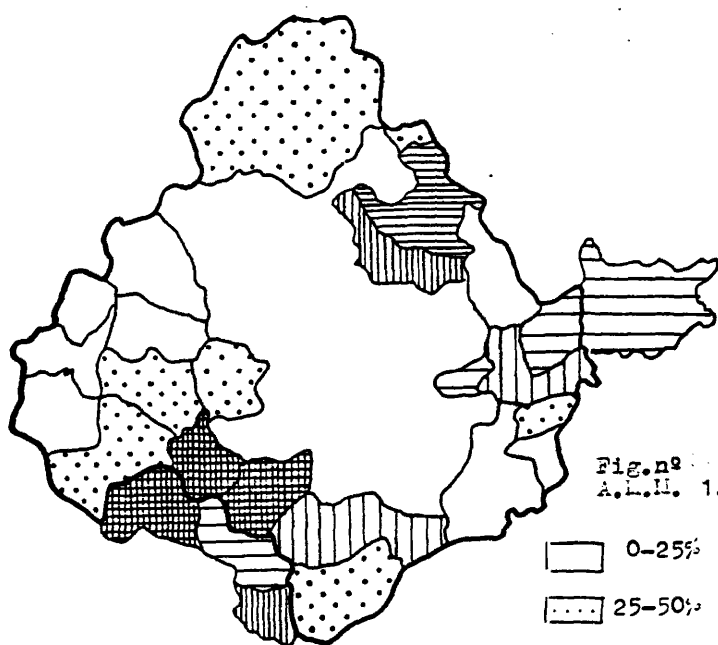


Fig. nº 1. % Crecimiento
A.L.M. 1.965-1.970

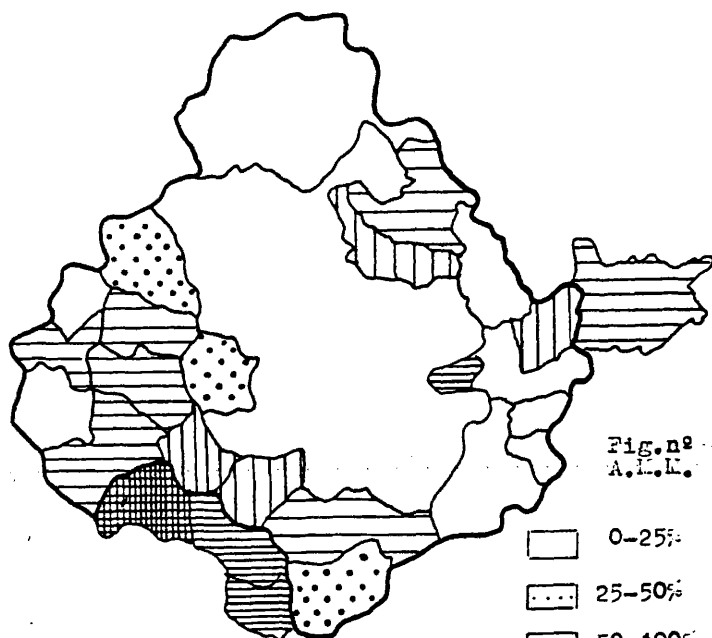
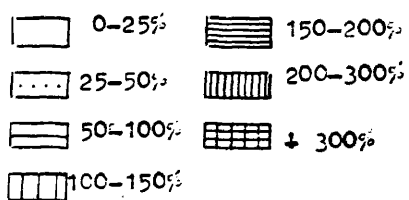
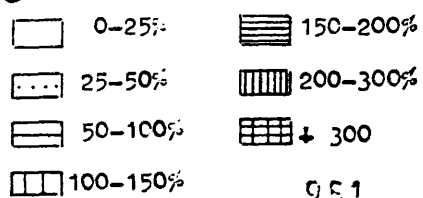
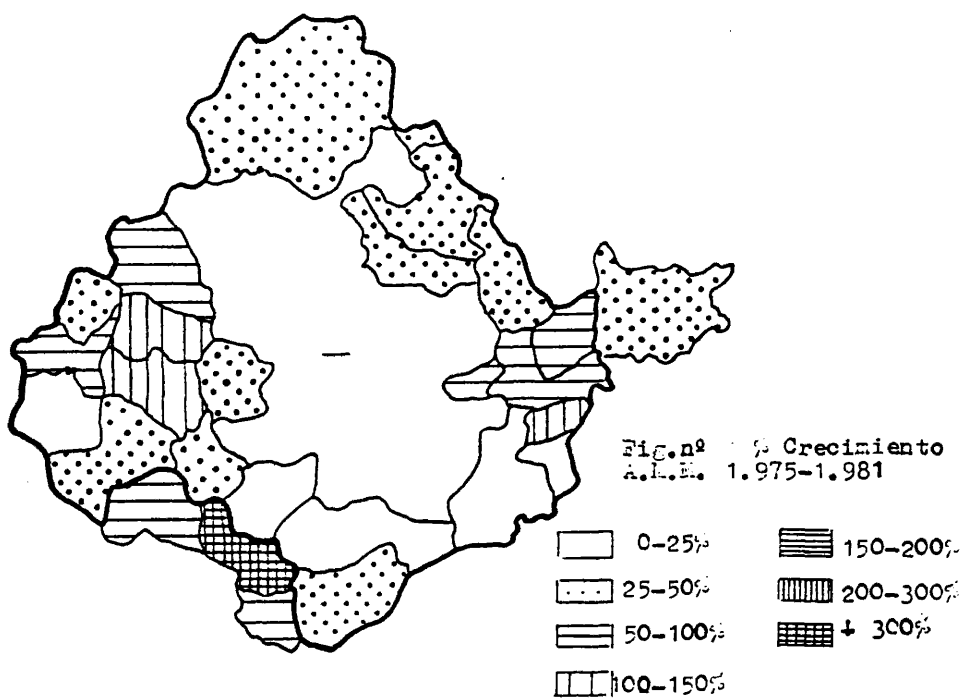


Fig. nº 2. % Crecimiento
A.L.M. 1.970-1.975

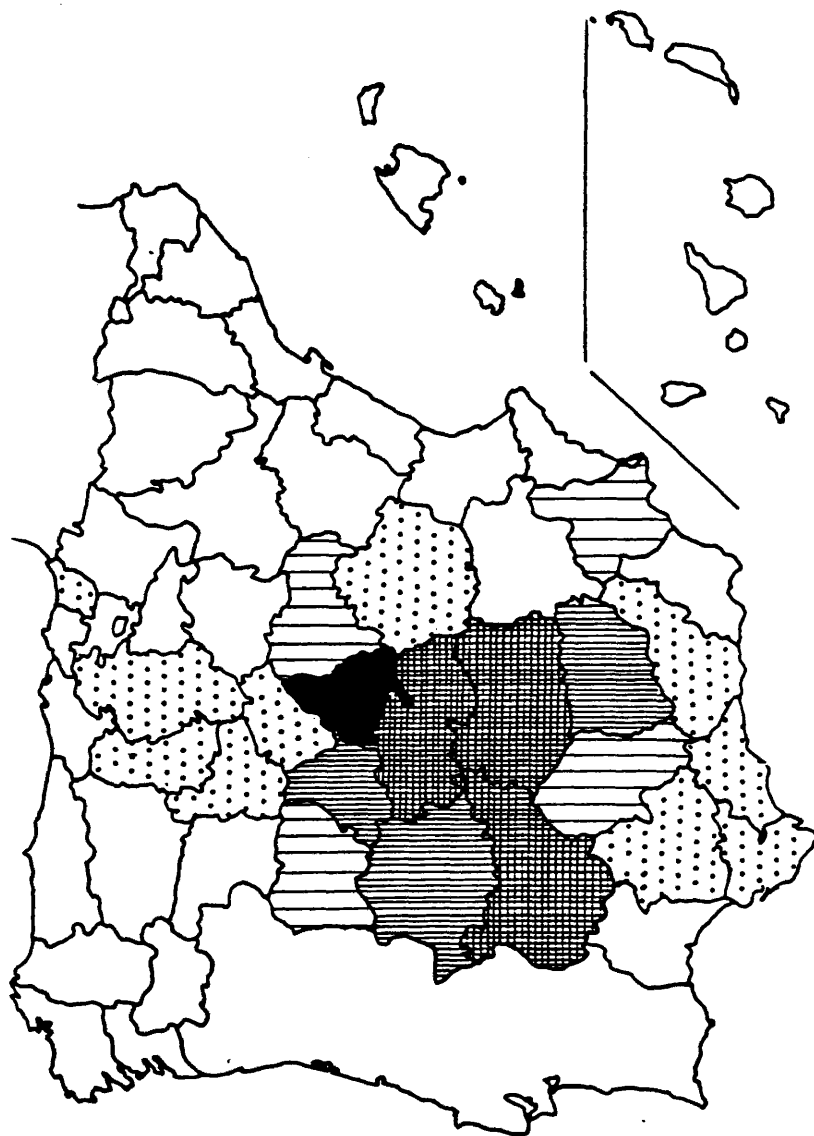




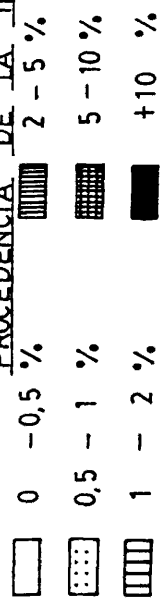


PROCEDENCIA DE LA INMIGRACION EN S. SEBASTIAN DE LOS REYES 1965

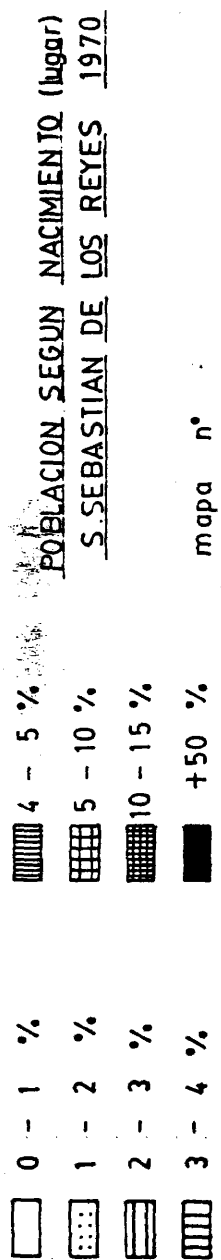
| | | | |
|-----------|----------|------|----|
| 0 - 0,5 % | 2 - 5 % | | |
| 0,5 - 1 % | 5 - 10 % | | |
| 1 - 2 % | + 10 % | | |
| | | mapa | n° |

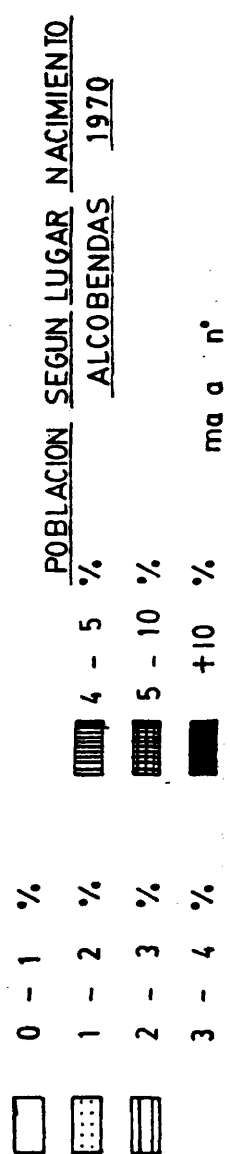
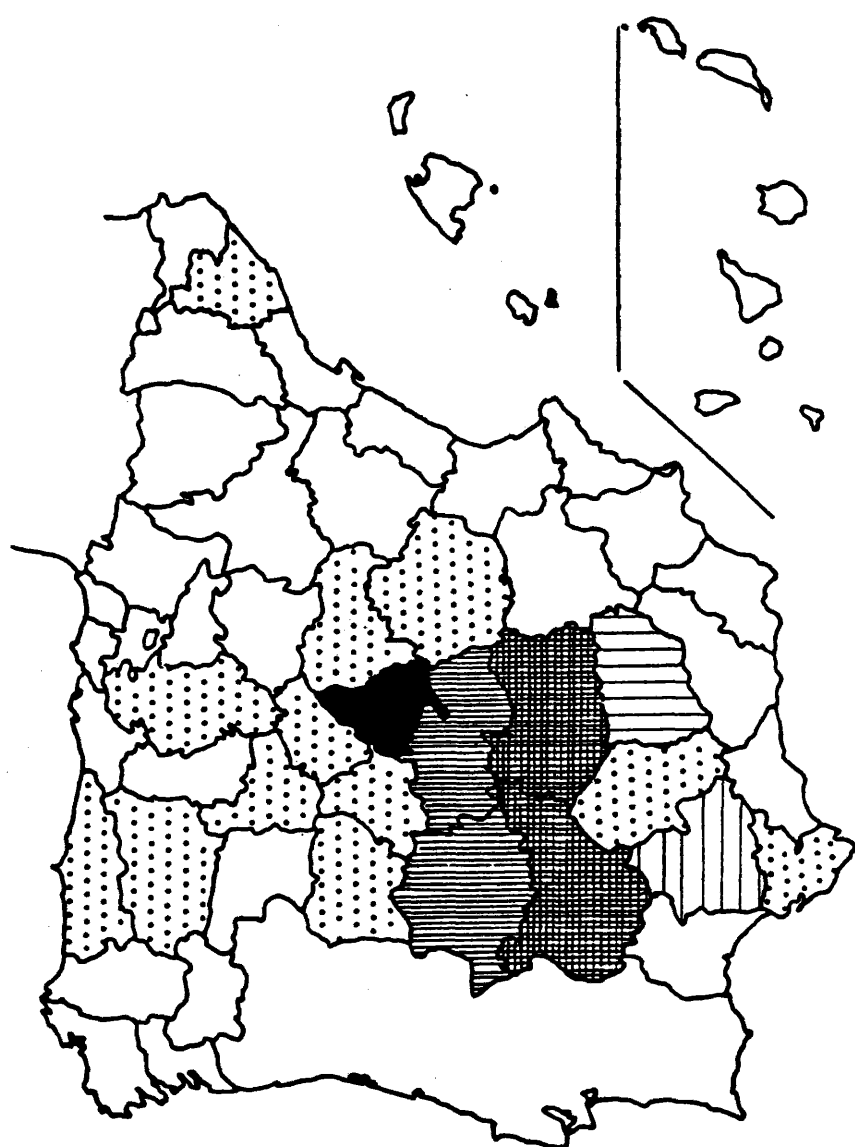


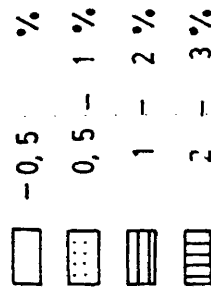
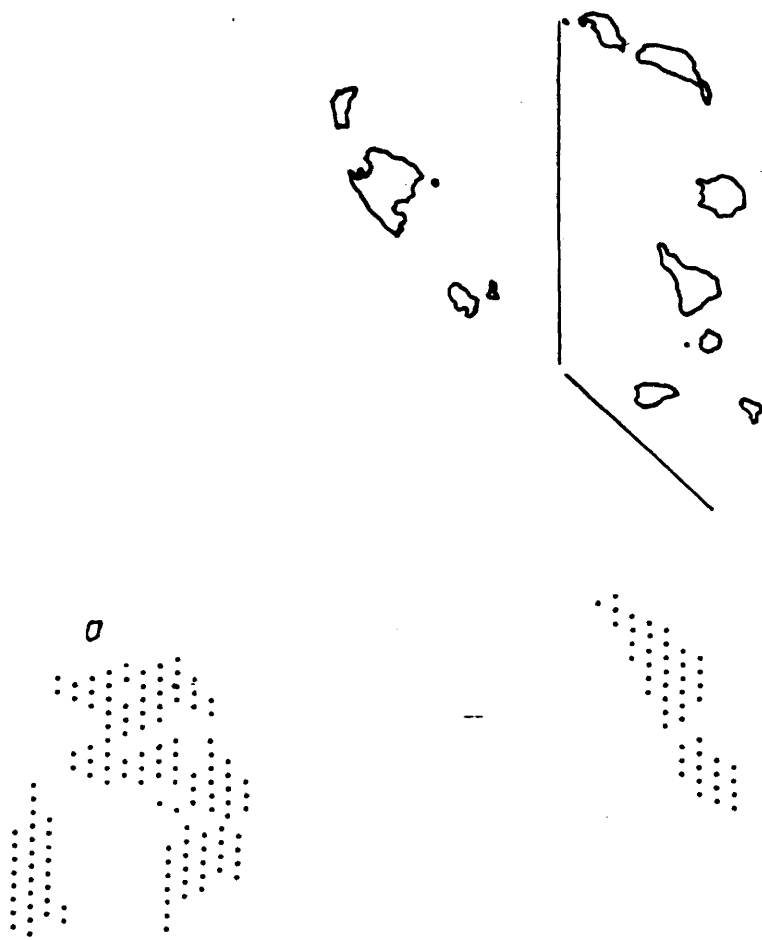
PROCEDENCIA DE LA INMIGRACION EN ALCOBENDAS 1965



mapa n°



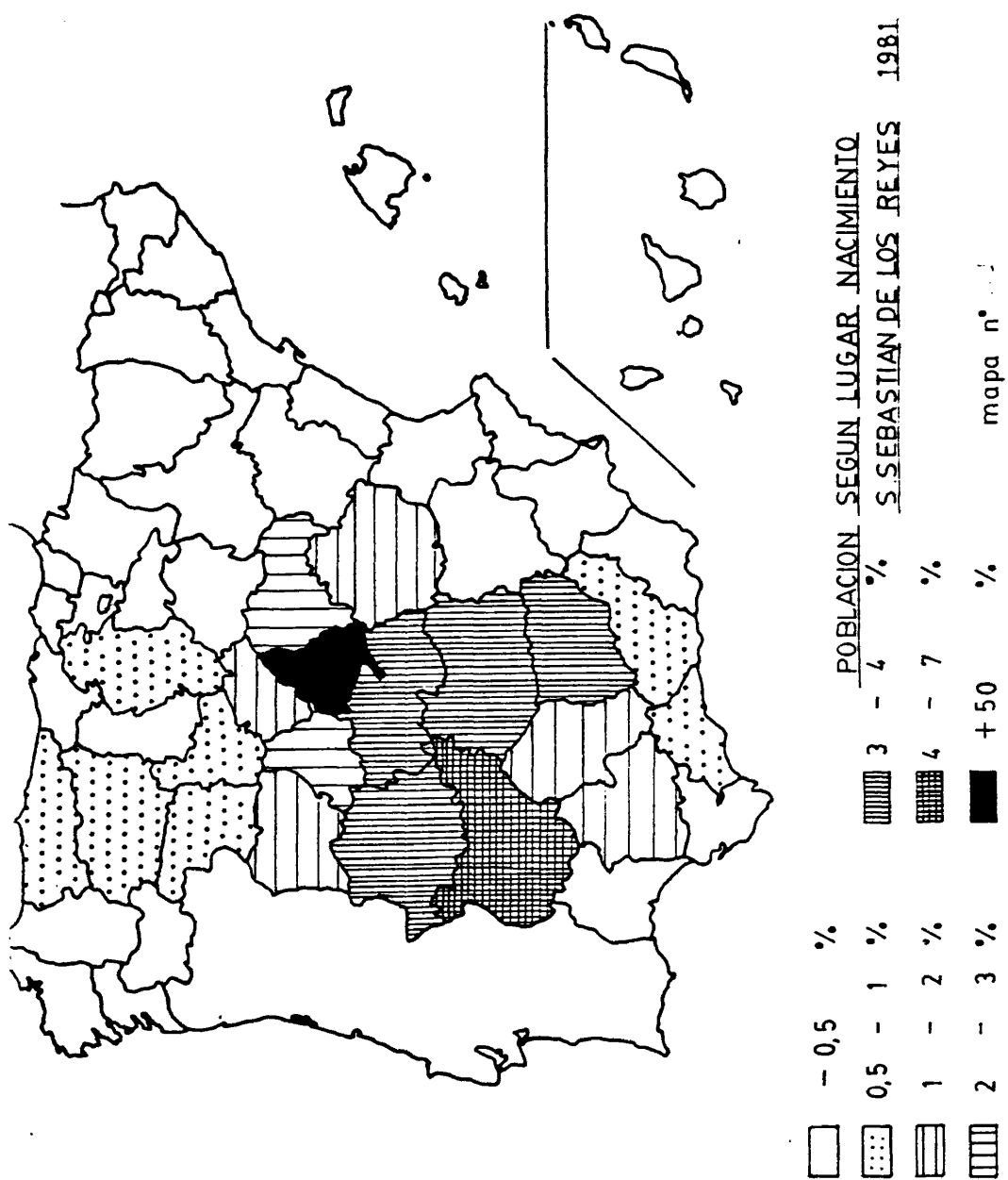




POBLACION SEGUN LUGAR NACIMIENTO
ALCOBENDAS 1981



mapa n° 62



PIRAMIDE DE POBLACION

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

1970

H

M

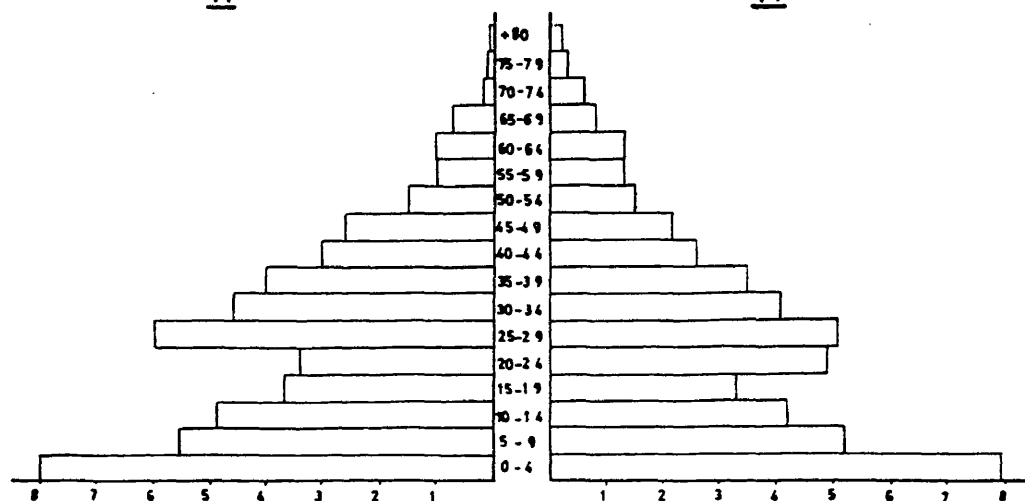


Grafico nº 10

PIRAMIDE DE POBLACION

ALCOBENDAS

1970

H

M

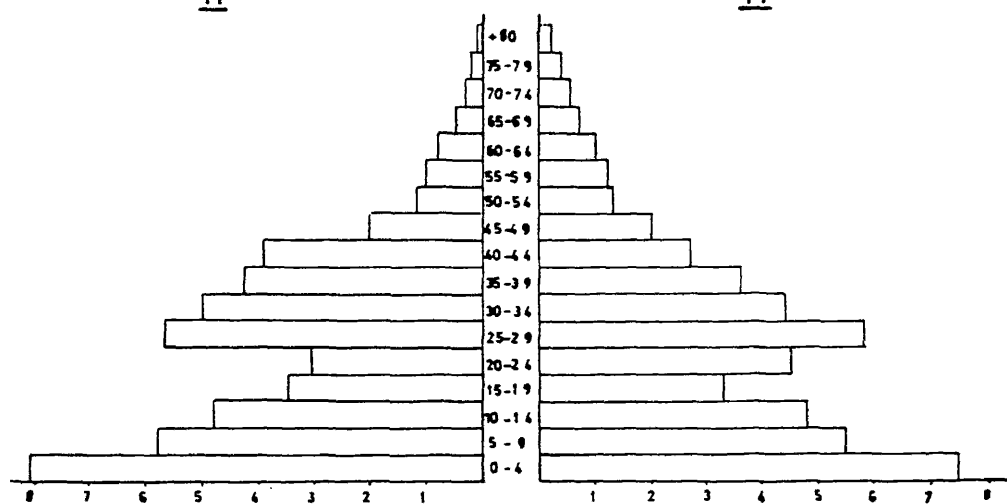


Grafico nº --

PIRAMIDE DE POBLACION

ALCOBENDAS Y S. SEBASTIAN DE LOS REYES

1970

H

M

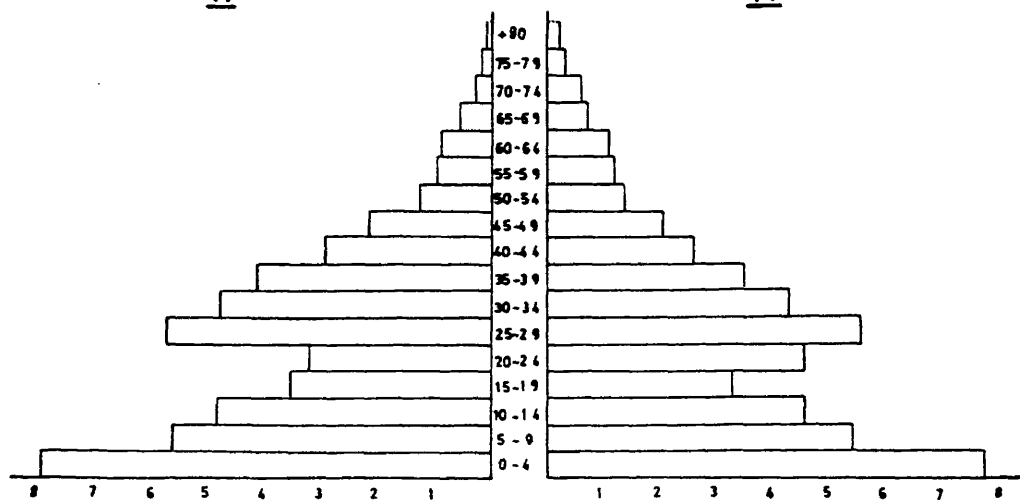


GRAFICO N° - -

PIRAMIDE DE POBLACION

ALCOBENDAS Y S. SEBASTIAN DE LOS REYES

1975

H

M

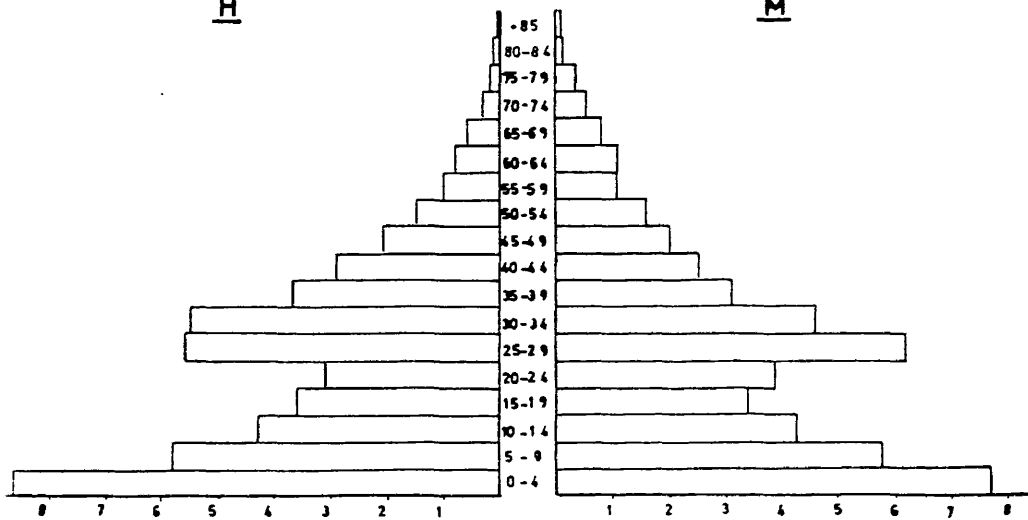


Grafico n° 5

PIRAMIDE DE POBLACION

ALCOBENDAS

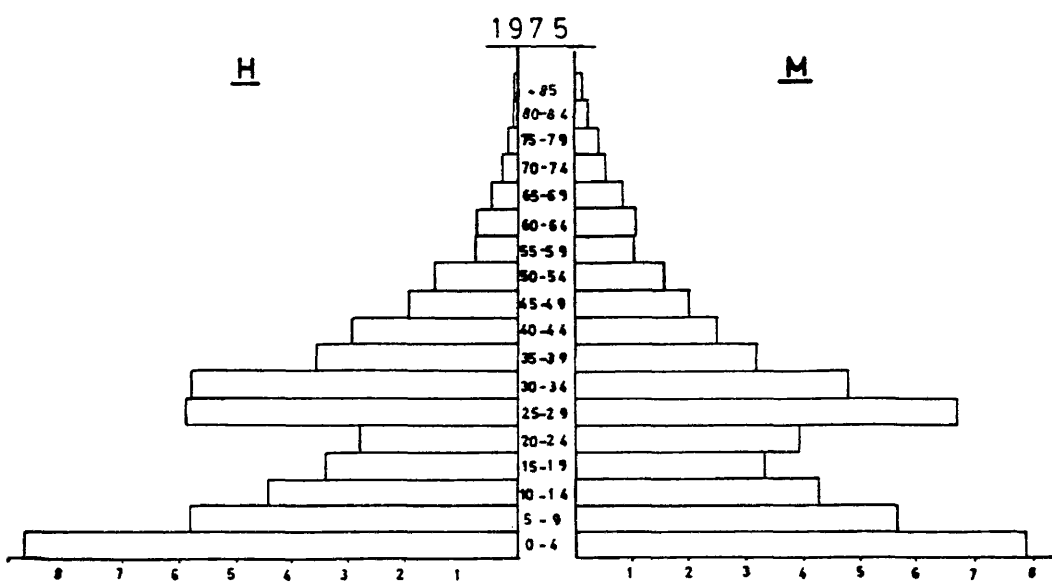


Grafico nº 1

PIRAMIDE DE POBLACION

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

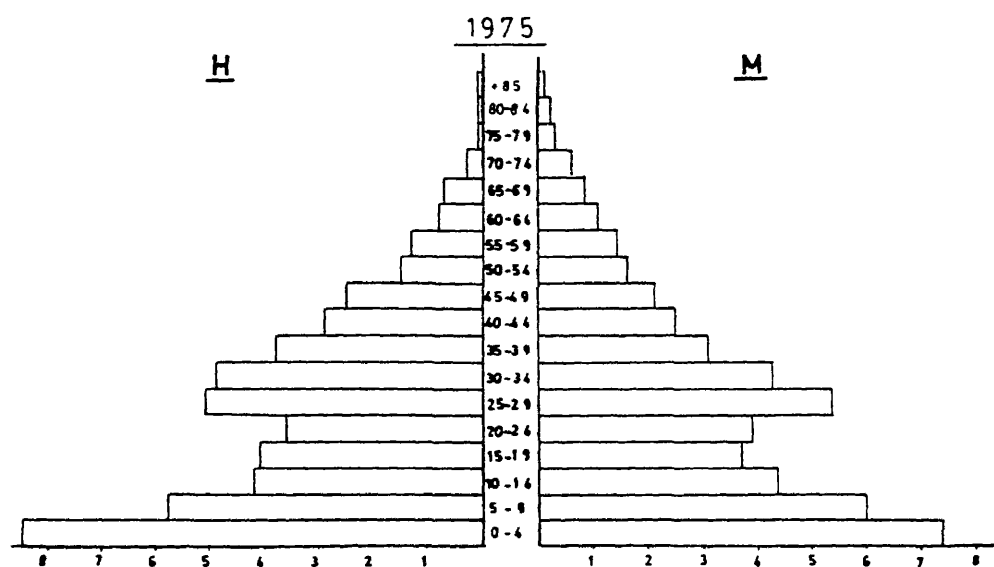


Grafico nº

PIRAMIDE DE POBLACION

ALCOBENDAS

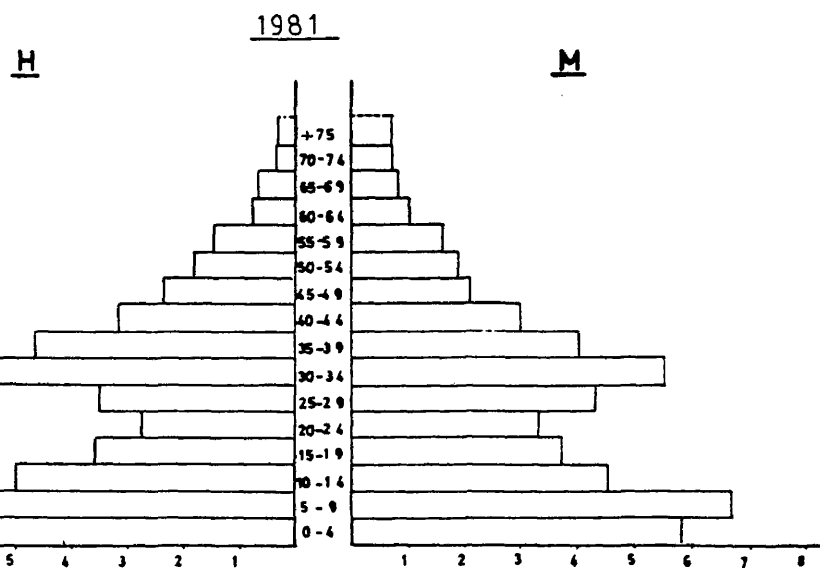


Grafico n° 1

PIRAMIDE DE POBLACION

ALCOBENDAS Y S. SEBASTIAN DE LOS REYES

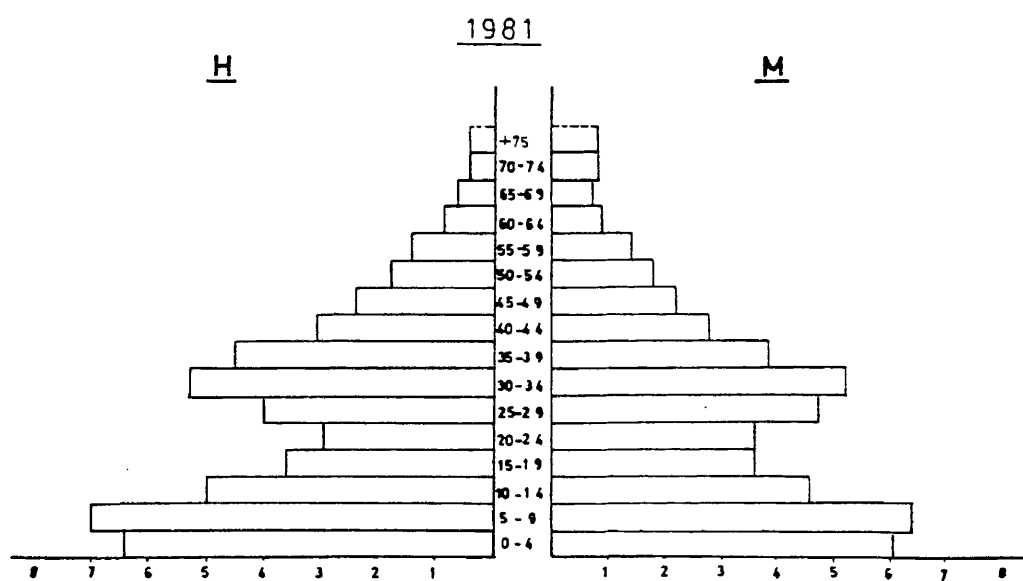


Grafico nº ...

PIRAMIDE DE POBLACION

S. SEBASTIAN DE LOS REYES

1981

H

M

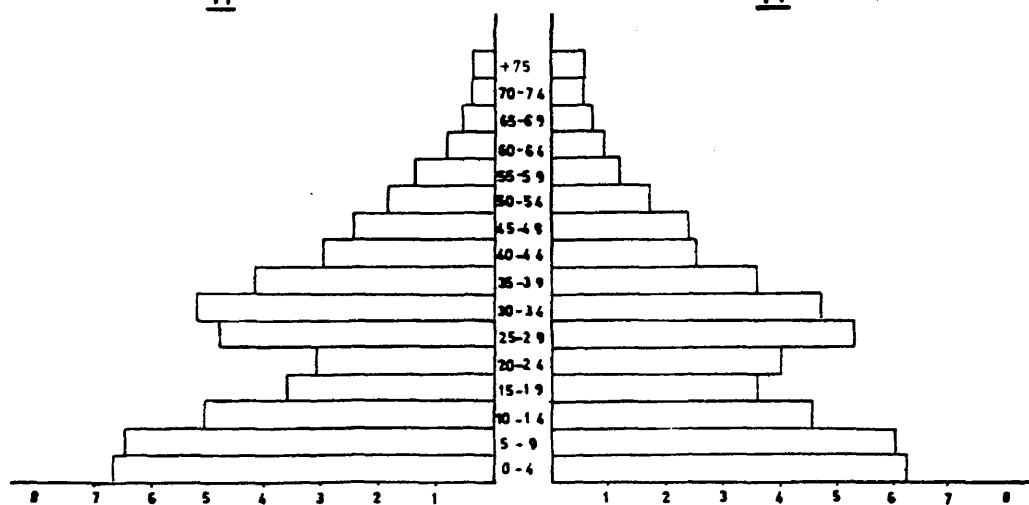


Grafico nº 2

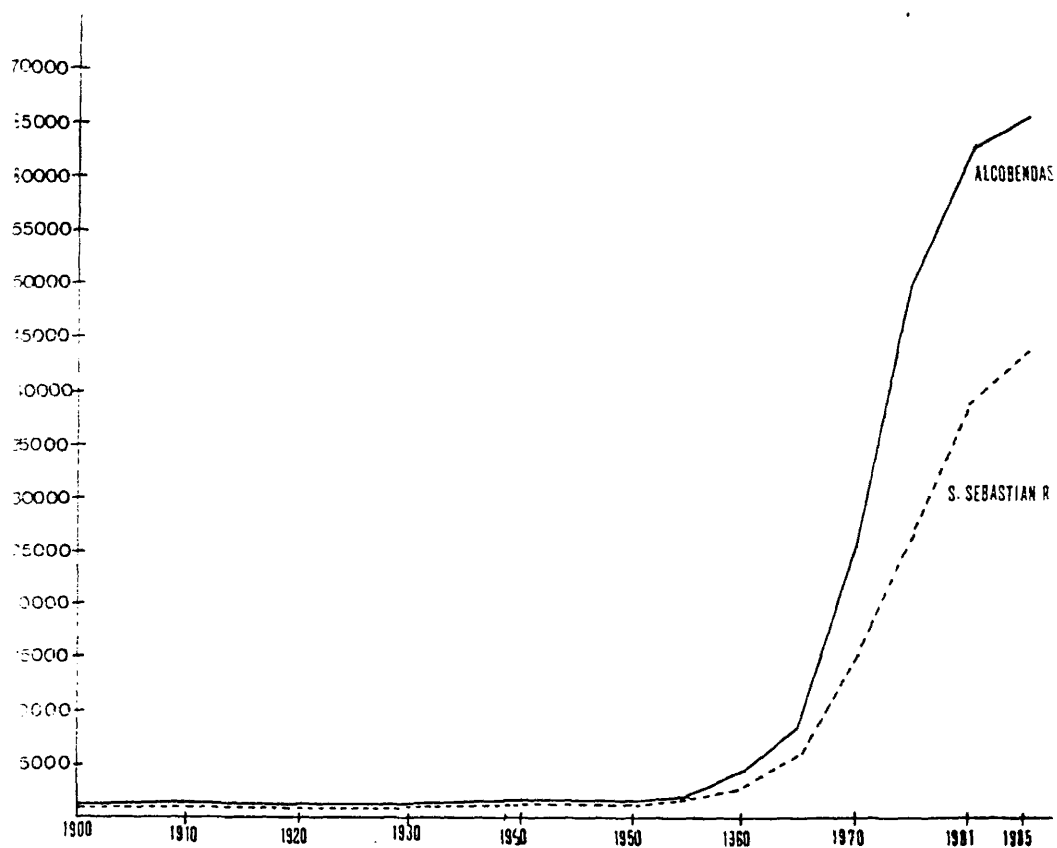
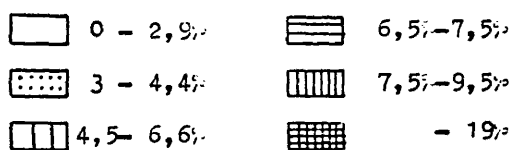
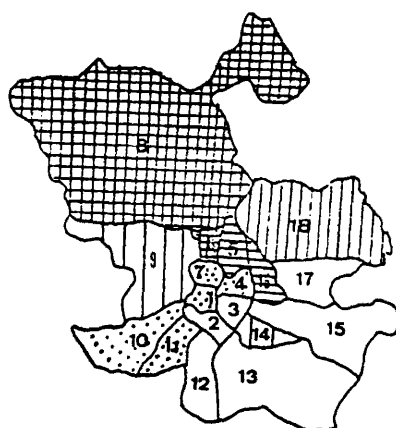


FIG. VI. 21 EVOLUCION POBLACION 1900-1985

Fig. nº VI-22. Lugar de procedencia emigrantes a Alcobendas
San Sebastián de los Reyes. Distritos de Ma-
adrid.



Distritos Madrid

- | | |
|---------------|------------------|
| 1. Centro | 10 Latina |
| 2. Arganzuela | 11 Carabanchel |
| 3. Retiro | 12 Villaverde |
| 4. Salamanca | 13 Mediodía |
| 5. Chamartín | 14 Vallecas |
| 6. Tetuán | 15 Loratalaz |
| 7. Chamberí | 16 Ciudad Lineal |
| 8. Fuencarral | 17 San Blas |
| 9. Moncloa | 18 Mortaleza |

NOTAS

- (1) Quedan integrados en el Area Metropolitana Funcional ademas de los 23 municipios que forman desde 1963 el Area Metropolitana de Madrid, los municipios de Alcala de Henares, Móstoles, Fuenlabrada y Parla.
- (2) Estebanez Alvarez J., "Las transformaciones del medio rural en la provincia de Madrid", en *I Jornadas de Estudios sobre la Provincia de Madrid*, Diputación Provincial, Madrid, 1980.
- (3) Datos del Padron Municipal de Habitantes de 1965 y de los Censos de Poblacion de 1970 y 1981.
- (4) Datos de los Resúmenes Estadísticos del Ayuntamiento de Madrid.
- (5) La media en América del Norte es del 95% y en Europa del 94%. Como ejemplo se puede citar el 90,8% de Alemania Federal, el 92,9% de los Estados Unidos, etc.
- (6) Cap pág
- (7) En los barrios de urbanización marginal se alcanzan los mayores porcentajes de población de mas de 65 años, con el 5,3% y 5,9% en Alcobendas y San Sebastian de los Reyes, junto a los dos cascos antiguos con el 5,3% y el 4,1% respectivamente, conjugándose, además, con los valores más bajos del grupo de edad 0-15 años.
- (8) Para Isabel Agüero, Joaquín Leguina y Alberto Olano, la gran caída de la tasa de natalidad desde mediados de los años setenta está claramente vinculada a una mayor utilización de los modernos métodos anticonceptivos, como se desprende de la última Encuesta sobre Fecundidad llevada a cabo por el INE en 1985, con respecto a encuestas anteriores, también señalan estos autores la influencia de una "baja cíclica" provocada por el exceso de población en el inicio de las edades fecundas, y una coyuntura económica especialmente difícil para los segmentos de población en edades jóvenes, palpable en un mayor retraso a la hora de contraer matrimonio y en una espectacular caída de la tasa de nupcialidad desde mediados de los años setenta, lo que refuerza obviamente el descenso de la natalidad.

Los indicadores muestran en España claramente este fenómeno. La tasa de natalidad ha descendido desde el 19,4 por 1000 en 1974 al 13,4 por 1000 en 1982, y continua su descenso: el número medio de hijos por mujer ha pasado de 2,38 en 1974 a 2,1 en 1980, y la tasa bruta de reproducción ha caído del 1,4 en 1974 al 0,98 en 1981. En cuanto a la tasa de nupcialidad, el descenso se aprecia al pasar la tasa del 7,9% en 1974 al 4,9% en 1982.

- (9) García Ballesteros A., Bosque Sendra J. y Pozo Rivera E. "Activité et chômage en Espagne. Contrastes dans l'espace et le temps (1955-1984)", en *Espace, Populations, Sociétés*, Université de Lille.
 - (10) Raymond Bara J.L. "Función de producción y nivel de empleo en la economía española", *Investigaciones económicas*, nº 12, Madrid, 1982.
 - (11) Albarracín J. *Las tendencias básicas de la población, el empleo y el paro en el período 1964 a 1980*, Banco de España, Madrid, 1982.
Alcaide Inchausti J. *Problemas de ocupación y paro*, Confederación Española de Cajas de Ahorro, Colección Temas Económicos, nº 19, Madrid, 1978.
 - (12) Cap. VII, pág. 112.
 - (13) Para muchos inmigrantes la construcción supuso la actividad puente entre la agraria en su lugar de origen y las clásicas actividades industriales.
 - (14) Datos del Padrón Municipal de 1975.
 - (15) Ministerio de Industria y Energía. *Libro Blanco de la Reindustrialización*, Madrid, MINER, 1983.
 - (16) Se pueden obtener ideas muy valiosas de las características de la crisis económica en España en los trabajos de Fuentes Quintana E., entre los que destaca el de 1985, *Una economía en crisis (1975-1985)*, publicado en Enciclopedia de la Economía Española y CEE, nº 1, 1985; también se puede citar el trabajo de J.V. Sevilla Segura: *Economía Política de la crisis española*, Barcelona, Critica, 1985.
- Así mismo en el libro de R. Méndez Gutiérrez del Valle, *Actividad industrial y estructura territorial en la región de Madrid*, Consejería de Trabajo, Industria y Comercio, Comunidad de Madrid, 1986, se señalan las características propias de la crisis

economica en España, destacandose tanto los factores de orden coyuntural, con mención especial para las circunstancias politicas de esos años y la pasividad de la politica economica dominante, como los factores estructurales de la propia economia española, heredados del pasado. Págs. 242-243.

(17) En 1981 la tasa de paro en Alcobendas es del 17,25% y del 19,78% en San Sebastián de los Reyes. Datos Censo de Población de 1981.

(18) Segun datos de las Directrices de Planeamiento Territorial Urbanistico para la revisión del PGAM de 1981 el numero de viviendas terminadas ha bajado desde 70.000 en 1973 a 31.000 en 1980 en el conjunto del AMM. Por otra parte solo en tres años, de 1977 a 1980, se han perdido 60.000 empleos en el sector de la construcción provincial, constituyendo dicho sector el de mas tasa de paro, el 28%, de todos los sectores economicos

(19) Cap. I, pág. 1.

(20) Las mujeres que trabajan en el sector secundario solo ascienden a 832, lo que representa el 27,8% de las activas femeninas; en San Sebastián de los Reyes las cifras son 650 y el 34,5% respectivamente.

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta los objetivos del trabajo señalados en el capítulo introductorio se pueden obtener, a pesar de la incidencia que ha tenido la limitación de algunas fuentes básicas, una serie de conclusiones generales sobre los aspectos más relevantes de la investigación realizada.

Evidentemente el tema esencial del trabajo era el estudio del proceso de transformación de dos antiguos núcleos rurales de escasa población en una gran conurbación de más de 100.000 habitantes situada sobre la carretera nacional N-I. Se pretendía analizar las causas y los factores que han posibilitado este proceso, las etapas del crecimiento urbano, los agentes responsables del mismo con sus diferentes formas de actuación y la morfología urbana resultante de ello.

Una de las conclusiones que se pueden obtener es que no se puede entender ese proceso de transformación de los dos municipios sin tener en cuenta el modelo de desarrollo de la ciudad de Madrid. En efecto, ambos municipios se encuentran inmersos en una unidad espacial más amplia, el Área Metropolitana Madrileña, pudiéndose señalar que el proceso de transformación de ambos municipios es totalmente interdependiente con el proceso de crecimiento del Área Metropolitana. Por ello en el capítulo I se analiza en líneas generales las características esenciales y las etapas más significativas en la gestación de esa extensa unidad espacial en la que se integran Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

El proceso de formación del Área Metropolitana de Madrid es relativamente reciente. Aunque la Capital comienza en la segunda mitad del siglo XIX un rápido crecimiento urbano, se puede señalar que hasta la Guerra Civil se limitó al interior de la misma, afectando escasamente a los municipios cercanos.

Tras la Guerra Civil se acelera el proceso de concentración de capital, empleo, población, etc., a la vez que se inicia un fuerte despegue industrial. Ello va a provocar un considerable aumento en el ritmo de crecimiento de la ciudad, agudizado a partir de los años sesenta. Es precisamente en estos años cuando se va a producir el "salto metropolitano" que configurará la actual aglomeración madrileña.

Para comprender este "salto metropolitano" hay que tener en cuenta las características que tuvo el crecimiento urbano en los años anteriores, así como las nuevas

condiciones urbanísticas que aparecen en los años sesenta.

Tras la Guerra Civil y en el contexto de una economía autárquica la iniciativa oficial tendrá un papel fundamental en la producción del espacio urbano. Primero en la reconstrucción de la ciudad mediante la labor de organismos como Regiones Devastadas, y en segundo lugar desde los años cincuenta, como un intento de solución al grave problema del chabolismo que asolaba la ciudad como consecuencia de la escasa atención a la creciente necesidad de viviendas para una demanda poco solvente. En este sentido el Plan de Urgencia Social y la edificación masiva de Poblados de absorción, mínimos y dirigidos, así como las posteriores UVAS sobre terrenos previamente expropiados por la Comisaría de Ordenación Urbana del Gran Madrid para otros fines, son medidas encaminadas a solucionar el problema.

Al margen de la iniciativa oficial la promoción privada se aprovecha estos años de la promulgación de la Ley de Viviendas Bonificables por la que los promotores reciben créditos exenciones fiscales y cupos en materiales de construcción, pudiéndose beneficiarse también de la expropiación de terrenos. Como consecuencia de estas ayudas surgen los primeros barrios para clase media de la Concepción, Niño Jesús la Estrella, a los que siguen en los años sesenta El Pilar, Moratalaz, etc., todos ellos en una localización periférica en la ciudad, o incluso ya sobre terrenos que pertenecían a los antiguos municipios anexionados desde 1948 a Madrid (Fuencarral, los dos Carabanchales, etc.).

Tras el Plan de Estabilización que sienta las bases del espectacular crecimiento de los años setenta, se inicia un nuevo modelo de crecimiento en el que se produce una terciarización creciente del centro de la ciudad y una segregación de la industria y la residencia hacia la periferia de la misma y los municipios cercanos. En este nuevo periodo la iniciativa privada será la que lleve el peso de la actividad constructora. En este sentido la liberalización del mercado de la vivienda va a permitir la construcción masiva de vivienda libre de promoción privada, en un contexto claramente favorable ya que por un lado los años de intervencionismo oficial en la construcción había permitido la acumulación y el crecimiento de las empresas del sector, y por otro lado se estaba produciendo una mejora de los niveles económicos de la población trabajadora, lo que significaba una demanda más solvente que en décadas anteriores.

Ahora bien, para satisfacer esta creciente demanda de una vivienda que tuviera unos mínimos de calidad, la promoción privada necesitaba suelo que fuera barato y, además, abundante, ya que la estrategia de los promotores consistía en producir una gran cantidad de viviendas que fueran homogéneas, prácticamente "en serie", para así abaratar los costes

Este suelo imprescindible tenía que ser muy barato para que el producto final tuviera un precio acorde con las posibilidades de la demanda. Sin embargo tanto en el interior como en amplios sectores de la periferia de la ciudad esto no era posible, tanto porque escaseaba el suelo vacío urbanizable a bajo precio como porque tras la liberalización del mercado de la vivienda se generalizaron los procesos de retención de suelo en espera de su revalorización. Como consecuencia el "salto metropolitano" fue inevitable. Los municipios cercanos a Madrid podían ofrecer ese suelo abundante y barato, además de otras ventajas, como un mínimo de infraestructuras y una fácil comunicación con la Capital entre otras.

Ante esta situación Alcobendas y San Sebastián de los Reyes tenían una situación privilegiada por cuanto:

1. Disponían de suelo abundante y barato
2. Se situaban a escasa distancia de la Capital.

3. La accesibilidad era muy elevada. Atravesaba ambos núcleos urbanos la carretera nacional N-I que permitía una comunicación rápida con Madrid. Además la construcción de la nueva carretera radial N-I reforzaba esta accesibilidad por cuanto duplicaba las vías de acceso a la Capital. Por un lado la antigua carretera de Francia, hoy carretera de Fuencarral, que la unía además con el polígono industrial y la estación de ferrocarril de Fuencarral, y por otro lado la actual carretera nacional N-I. Por si fuera poco la carretera de Alcobendas a Barajas la relacionaba fácilmente con la zona oriental del Área Metropolitana.

4. La carencia de planeamiento y la gran permisividad municipal en cuanto a la concesión de licencias y falta de control del crecimiento favorecía claramente las estrategias de los promotores privados en búsqueda del máximo beneficio, provocando un crecimiento desordenado y anárquico.

5. Contaban con unas infraestructuras que podían ser aprovechadas para favorecer así el crecimiento urbano.

6. Por último hay que destacar también que ambos municipios se aprovecharon de la descentralización de la industria desde la Capital hacia los municipios de la periferia metropolitana, lo que supuso un factor más, añadido, que favoreció la instalación de la función residencial en los dos municipios.

Una segunda conclusión hace referencia a la clara segregación socioespacial existente en ambos municipios. Efectivamente, esta segregación espacial es una de las características más importantes del Área Metropolitana Madrileña, pero quizás uno de los caos más significativos de ella se encuentra en ambos municipios. A nivel metropolitano resulta evidente la diferencia entre una zona este y sur con precios del suelo más bajos, viviendas de inferior calidad, convivencia con la función industrial, déficit de equipamiento, y en general una población de menor nivel socioeconómico, con una zona oeste donde los precios del suelo son más altos marcando así una mayor valoración de un espacio favorecido por la existencia de un medio físico más agradable además de una serie de condicionantes históricos apreciables. Esta diferencia se traduce no sólo en una población de distinto nivel socioeconómico sino también en una forma de crecimiento urbano peculiar, mucho más extensivo, con menores densidades, donde conviven el bloque de vivienda colectiva de mayor calidad y precio con la vivienda unifamiliar en contraste a las altas densidades de un crecimiento más intensivo como el que presentan las zonas este y suroeste del Área Metropolitana. Esta segregación, sin que falte en el interior de esas zonas, alcanza un mayor grado de desarrollo en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. En el interior de ambos municipios los precios del suelo y de la vivienda han marcado la existencia de espacios de muy diferente valoración. Por un lado la presencia de una serie de grandes fincas rústicas en manos de un solo propietario, situadas cerca de Madrid y junto a la carretera nacional N-I, con lo que la comunicación y accesibilidad a la Capital eran elevadas; fincas que se correspondían con masas de vegetación importantes (encinares) que suponían la continuación del Monte de El Pardo y Viñuelas hasta el río Jarama; fincas que fueron transformadas en urbanizaciones de lujo donde el tamaño mínimo de la parcela, 2.500 m², 10.000 m², 1.500 m², etc., suponía por su reflejo en el precio final una medida de segregación social evidente. Sobre ellas el crecimiento urbano se va a producir con bajas densidades con una tipología edificatoria basada en la vivienda unifamiliar aislada o endosada y en menor medida con la presencia de urbanizaciones de bloques de vivienda de gran calidad y precio. Por otro lado los precios del suelo eran más bajos en el ámbito espacial de los dos núcleos urbanos. En ellos localizo desde finales de los años cincuenta la oferta de suelo para uso industrial y residencial de menor calidad para una población inmigrante de escasos recursos económicos.

Una tercera consecuencia importante hace referencia a las características del crecimiento urbano en ambos núcleos. Como se pone de manifiesto en el capítulo dedicado al proceso de desarrollo urbano, éste se caracterizó por ser, en gran parte, un crecimiento a saltos claramente especulativo y acelerado. En efecto, desde los últimos años de la década de los años cincuenta comienza la parcelación de las fincas más próximas a los dos núcleos tradicionales sin embargo este tipo de crecimiento no tuvo continuidad por la estrategia de

retención de suelo de numerosos propietarios. Así surgieron en los años sesenta parcelaciones alejadas de los dos núcleos urbanos que fueron el origen de varios barrios situados junto a un eje importante de comunicación pero dejando una amplia zona vacía entre ellos y los dos núcleos tradicionales. Además en unos terrenos aún más alejados surgieron otros barrios claramente numerosos en las características de la urbanización marginal (La Zaporra, El Praderón), fruto de la parcelación de fincas rústicas en unas condiciones de clara ilegalidad.

En la segunda mitad de los años sesenta comienza la ocupación de los terrenos intermedios ya revalorizados a los que además les llegará la calificación de suelo urbano con el Plan General de 1968. En estos años se produce por un lado la continuación del crecimiento desde el casco antiguo hacia esos barrios aislados antes señalados y al contrario desde estos hasta el casco antiguo, mientras que las empresas inmobiliarias de mayor tamaño en su necesidad de suelo para sus grandes promociones de vivienda comienzan una política de compra sistemática del mismo, precisamente en la zona situada entre los barrios de urbanización marginal y el ensanche surgido en los años sesenta. Será en esa zona y posteriormente aun en zonas cada vez más alejadas de ambos núcleos donde se producirá la mayor actividad constructora en los años setenta y ochenta, surgiendo numerosos "paquetes" de bloques de vivienda colectiva que terminarán por "coser" los barrios de urbanización marginal al continuo urbano.

Este crecimiento urbano ha sido realizado por una serie de agentes que han evolucionado a lo largo del tiempo al igual que el marco jurídico normativo en el que se han movido.

Evidentemente como se señala en el capítulo dedicado a la producción de suelo, las características de la promoción inmobiliaria han tenido una gran importancia en los ritmos y formas del crecimiento urbano. Las conclusiones fundamentales obtenidas del estudio de la promoción ponen de manifiesto dos cuestiones. En primer lugar un progresivo crecimiento de la promoción profesional con una tendencia creciente a la monopolización en el sector, y en segundo lugar un aumento en el tamaño de las actuaciones. Efectivamente ambas cuestiones están claramente interrelacionadas, tienen un reflejo importante en la morfología urbana actual. Hasta la segunda mitad de los años sesenta aproximadamente la promoción se caracterizaba por los promotores individuales, tanto del municipio como de Madrid, que tenían una actuación puntual y de escaso tamaño. Aunque el número de licencias que solicitan es numeroso, el de viviendas es pequeño en comparación con los grandes promotores. Esta promoción es la responsable en gran parte del ensanche de ambos núcleos así como de parte de la remodelación de los dos cascos antiguos. Esta promoción

aunque no desaparece, queda completamente diluida por la creciente entrada de las empresas inmobiliarias: estas son las responsables de la mayor parte de las grandes promociones y engloban el mayor número de viviendas de ambos municipios localizadas tanto en las nuevas áreas residenciales creadas por el Plan General de 1968 como en los solares vacíos del ensanche y en las mayores renovaciones de los dos cascos.

El papel de estas empresas es decisivo. Con una mejor información del mercado inmobiliario, se hicieron con la reserva de suelo necesaria para la construcción de sus actuaciones. Sin embargo esta influencia no anula la de los antiguos propietarios del suelo. Evidentemente en las nuevas áreas residenciales su papel se limita a la venta de sus fincas ya que en líneas generales no participan en el proceso de construcción y en muchos casos ni siquiera en el de ordenación y parcelación. Pero su papel en el ensanche, casco urbano y barrios de urbanización marginal sí fue importante. Son numerosos los propietarios que no solo procedieron a la parcelación de sus fincas en solares sino que también intervinieron en el proceso de construcción. Así mismo la estructura de la propiedad del suelo ha tenido una gran importancia en el proceso de crecimiento urbano. En este sentido se puede diferenciar entre la gran propiedad que domina claramente en el ámbito de las actuales urbanizaciones de Fuente el Fresno, Ciudadcampo o La Moraleja, surgidas sobre una gran finca propiedad de un solo propietario, y una propiedad más repartida en el ámbito espacial de la conurbación entre los dos núcleos urbanos. Evidentemente la existencia de una propiedad repartida ha favorecido en amplias zonas del ensanche de los dos municipios las actuaciones individuales o inconexas de sus propietarios, encaminadas a sacar el máximo beneficio posible de la parcelación de sus fincas sin importarle la del vecino; así mismo también ha favorecido la labor de las empresas inmobiliarias que podían enfrentarse con ventaja a un grupo de propietarios carentes de unidad de acción. Sin embargo esto no quiere decir que no existan ejemplos significativos de fincas de tamaño considerable pertenecientes a grandes propietarios o que un conjunto de pequeños propietarios se hayan puesto de acuerdo para una mejor defensa de sus intereses redactando un Plan Parcial o un Expediente de Ordenación. De hecho hay ejemplos de esto último y en cuanto a la presencia de fincas de tamaño considerable un propietario ha conseguido un protagonismo claro en el proceso de producción de suelo y más si tenemos en cuenta que en la mayoría de los casos se trata de grandes propietarios vinculados a los dos Ayuntamientos. En estos casos su política ha sido en general la retención del suelo con su revalorización y su posterior venta y construcción de una gran actuación por parte de una empresa inmobiliaria con la que en algún ejemplo se encontraba relacionado.

En cuanto al papel del planeamiento la conclusión más significativa es la de su propia incapacidad para dirigir un crecimiento acelerado, desordenado y anárquico que tenía una

logica evidente: la de la obtencion del maximo beneficio posible. Asi ni el Plan General de 1963 ni el supuesto Plan General de 1965 lograron la finalidad prevista: aunque hay que señalar que al menos el Plan General de 1963 supuso un minimo instrumento que a pesar de sus incumplimientos notables sirvió para racionalizar en cierta medida el caótico crecimiento sufrido hasta finales de los años sesenta.

Otro de los objetivos del trabajo era el reconocimiento de las diferentes formas de producción de suelo urbano utilizadas por los distintos agentes urbanos a lo largo del tiempo. En este apartado se han distinguido una serie de mecanismos de producción de suelo que se pueden sintetizar en los siguientes. En primer lugar en el ámbito espacial de las urbanizaciones de alta calidad representadas por el conjunto de La Moraleja y los núcleos de Ciudadcampo y Fuente el Fresno, se produjo la transformación en suelo urbano de una antigua gran finca rústica de un único propietario. Para ello se constituyó sobre la base de esa finca y con el objetivo fundamental de la obtención del capital necesario para llevar a cabo la urbanización, una sociedad anónima en la que participaba el antiguo propietario de la finca, como presidente o socio, y aportando fundamentalmente el suelo. El siguiente paso fue la redacción de un Plan Parcial de Ordenación en el que se ponía de manifiesto el conflicto existente entre el planeamiento que calificaba las fincas como suelo rústico de secano o forestal y los intereses de los redactores del Plan Parcial, encaminados a la transformación de las fincas en suelo urbano. Finalmente el Plan Parcial era aprobado y tramitado como modificación del Plan General existente: en el caso del de 1963, procediéndose a las labores de parcelación y urbanización. El último paso era ya rápido: la solicitud de la licencia de construcción al Ayuntamiento, solicitud individual para cada interesado que compraba el suelo a los propietarios del suelo y contrataban por su cuenta la ejecución de la obra, salvo en el caso de las promociones de chalets adosados y bloques de vivienda colectiva, caso en el que lo normal era la solicitud de la licencia para el conjunto de la actuación por la empresa promotora, tras la compra del suelo a la antigua sociedad propietaria de los terrenos.

En el ámbito de la conurbación entre los dos núcleos urbanos se pueden distinguir otras 4 formas o mecanismos de producción de suelo urbano:

1. Renovación de los antiguos cascos tradicionales. Se produce la sustitución de las antiguas edificaciones de una o dos plantas con corral o patio por bloques de tres o cuatro plantas. También es normal la ampliación en una planta de la antigua edificación rural. En ambos casos el mecanismo es la simple solicitud de la licencia de construcción de obra nueva precedida en algunos casos por la solicitud y concesión de la licencia de derribo con la finalidad de liberar el solar. La renovación es, en general, individual, puntual, realizada

fínca a finca, raramente se produce la renovación unitaria de toda una manzana, aunque sí es más corriente la agrupación previa de varias parcelas con lo que se posibilita el aumento en el tamaño de la actuación. La renovación ha afectado en mayor medida al casco antiguo de Alcobendas que al de San Sebastián de los Reyes.

2 En la década de los años cincuenta y en la de los años sesenta el mecanismo de producción de suelo dominante fue la parcelación de fincas rústicas con el único instrumento de la correspondiente licencia de construcción.

Dado el carácter individual del proceso, cada agente tomaba la decisión de parcelar la finca en el momento más conveniente para sus intereses, las parcelaciones se caracterizarán desde el punto de vista temporal por su discontinuidad y espacialmente por su fragmentación, pero en todas ellas habrá tres factores de singular importancia. Por un lado la influencia decisiva de la estructura de la propiedad rural en la mayor o menor regularidad de las mismas. En segundo lugar el papel fundamental que han jugado los principales ejes de comunicación en la localización de las parcelaciones, y por último la preexistencia de la trama rural, tanto en la delimitación de las mismas como en su organización interna. Arroyos, lindes, cañadas y caminos se reflejan con claridad en la morfología urbana actual.

3. Otra de las formas más importantes de crecimiento urbano ha sido el nacimiento de barrios que se pueden considerar de urbanización marginal. Se trata de barrios surgidos en una clara situación de ilegalidad, ya que en la mayoría de los casos no existía ninguna norma o Plan que calificase esos terrenos. A esa marginalidad jurídica hay que añadir la marginalidad física por cuanto se trata de terrenos muy baratos, alejados de los dos núcleos urbanos, en zonas muy desfavorables (hondonadas, cercanía de zonas industriales, presencia de zonas militares próximas, cercanía de arroyos, etc.), además de la derivada de unas condiciones malas de habitabilidad por la mala calidad de los edificios, de autoconstrucción y chabolas en muchos casos, y las escasas instalaciones (gas, agua, etc.) de las viviendas, aparte de los mínimos equipamientos existentes.

Estos barrios nacieron de la parcelación de fincas rústicas. En unos casos se produjo su nacimiento como consecuencia de la parcelación individual y sucesiva de distintas fincas sin que se solicitase la licencia de construcción al Ayuntamiento. Pero el barrio más importante, La Zaporra, nació de la parcelación de un conjunto de fincas realizada por un lotificador o parcelador, un agente de la propiedad inmobiliaria en concreto, de acuerdo con el conjunto de los propietarios del suelo y siguiendo un plano común de dibujo ortogonal.

4. Por ultimo en las nuevas areas residenciales creadas por el Plan General de 1968, asi como en los terrenos del ensanche mas perifericos, aun sin ocupar se van a localizar desde finales de los años sesenta toda una serie de grandes promociones de bloques de viviendas colectivas levantadas por empresas inmobiliarias. En esta zona el mecanismo de produccion de suelo es diferente a los mencionados. Estas empresas para el tamaño de sus actuaciones necesitaban una reserva grande de suelo y a la compra del mismo se dedicaron desde incluso antes de la redaccion del Plan General. En esta zona la construccion de estas promociones va a ir acompañada de la redacción de Planes Parciales de Ordenación o de Expedientes de Ordenación por manzanas. El redactor de uno u otro documento sera fundamentalmente la empresa inmobiliaria, propietaria del suelo tras su compra a los antiguos propietarios de fincas rusticas, acompañada en algunos casos y de forma claramente minoritaria de algún antiguo propietario. También existen casos de que la iniciativa la tomen unicamente los antiguos propietarios tradicionales del suelo y que tras ponerse de acuerdo entre ellos promuevan la redaccion de un Plan Parcial o de un Expediente de Ordenación; pero en ambos casos la construccion no correra a cargo de ellos sino de empresas inmobiliarias. Tras la aprobación del Plan Parcial o el Expediente de Ordenacion, cada una de esas empresas responsables de la construccion solicita la licencia o las licencias correspondientes a los Ayuntamientos.

Si una de las conclusiones del trabajo es la diversidad de formas de producción de suelo urbano, otra, claramente interrelacionada con la anterior es la existencia en ambos municipios de una estructura residencial heterogénea que se ha puesto de manifiesto en el capítulo IV dedicado al estudio de la morfología urbana. Los principales rasgos de esta estructura residencial serian los siguientes.

En primer lugar se destacan los dos antiguos cascos urbanos con una parcela que denota claramente su vinculación al pasado rural de ambos municipios. Un parcelario muy fragmentado con un trazado de calles tortuoso y unas manzanas de formas irregulares. Este casco antiguo ha sufrido desde los años sesenta un proceso de renovacion importante, por el que las viejas edificaciones rurales de una o dos plantas han sido sustituidas por bloques de 3 y 4 plantas contruidos entre medianerías. Hoy conviven en los dos cascos ambos tipos de edificaciones, las viejas construcciones en clara decadencia y los nuevos edificios producto de la renovacion. Esta dicotomia también tiene su reflejo en la poblacion, ya que junto a los nuevos residentes se aparecen restos de la antigua población envejecida.

En segundo lugar encontramos los denominados ensanches por el Plan General de 1968; constituyen las zonas de expansion del antiguo nucleo urbano creadas por el mecanismo ya señalado de las parcelaciones desde finales de los años cincuenta, apoyadas

en los principales ejes de comunicacion. En ellos se aprecia una gran variedad de tipologias edificatorias en función de la fecha de construcción y el tipo de promoción. Así se distinguen entre los edificios de una y dos plantas de escasa calidad dominantes hasta mediados de los años sesenta, los bloques de 3 y 4 plantas construidos individualmente entre medianerías y las promociones, cada vez de mayor tamaño, ocupando la totalidad de las manzanas, de presencia creciente desde finales de los años sesenta, siempre bajo la tipología de la manzana cerrada. En esta zona se encuentran los índices de edificabilidad más altos y las densidades de población más elevadas, con una carencia importante de equipamientos de todo tipo. La población que habita estas zonas no presenta unos niveles socio-economicos altos y dominan los activos en el sector secundario

En tercer lugar aparecen las grandes promociones de bloques de vivienda colectiva, rodeando ambos cascos y ensanches; se trata de grandes actuaciones llevadas a cabo en los años setenta y ochenta bajo la nueva filosofía del bloque abierto, desapareciendo la vieja fórmula de la manzana cerrada. Son polígonos de viviendas de mayor calidad y precio y cuentan además, a diferencia de los ensanches, con algunos equipamientos. Con los años la calidad y el precio de las viviendas es mayor, desapareciendo gran parte de la antigua oferta de vivienda barata que caracterizó a los dos municipios en los años sesenta. Así mismo la población, inmigrante, presenta un mayor nivel socioeconómico, dominando los activos en el sector terciario.

Por último, y ya cosidos al tejido urbano tras la ocupación del antiguo terreno vacío intermedio por las grandes actuaciones de los años setenta, se encuentran los barrios de urbanización marginal. La calidad de la vivienda es baja, al igual que el nivel de equipamientos, con una población inmigrante de muy escasos recursos económicos, sin embargo el crecimiento urbano ha logrado integrarlos en el tejido urbano y con ello revalorizarlos, abriéndose importantes expectativas encaminadas a su remodelación.

Al margen del ámbito espacial de la conurbación se encuentran los núcleos exteriores de las urbanizaciones de La Moraleja, Fuente el Fresno y Ciudadcampo. En estas urbanizaciones la morfología urbana es muy distinta de la comentada anteriormente. Predomina la tipología del chalet unifamiliar con tamaños de las parcelas elevados, que en La Moraleja Centro superan los 10.000 m². Pero también se ha incorporado el bloque de 3 y 4 plantas y los chalets adosados. En cualquier caso se trata de viviendas de alta calidad y precio con una buena dotación de equipamientos que contrasta con la morfología urbana de los dos núcleos urbanos. Así mismo la diferencia se refleja también en el aspecto demográfico, por cuanto el nivel socio-económico de los residentes en estas urbanizaciones es el más alto de ambos municipios

Si la morfología urbana de ambos municipios se caracteriza por su heterogeneidad, esa misma conclusión se obtiene del estudio de la población. En principio destaca el acelerado crecimiento demográfico. En apenas quince años se ha pasado de una población que apenas si llegaba a los 10.000 habitantes en 1960 a los cerca de 80.000 habitantes en 1975. Este espectacular incremento evidentemente es paralelo al espectacular crecimiento urbano vinculado al progresivo asentamiento de la función industrial y residencial en ambos municipios. En segundo lugar, tan importante como el crecimiento es la transformación de la propia estructura demográfica. De una dinámica languida en la que incluso en décadas anteriores la población decrecía o estaba estancada a causa de la emigración, con una población en creciente envejecimiento, dedicada sobre todo a las actividades primarias, se ha pasado, en buena parte gracias a la inmigración masiva de los últimos tiempos, a una dinámica progresiva con una estructura por edades muy joven, aunque en los últimos años comience un tímido envejecimiento, y una población activa en la que dominan los sectores secundario y terciario, con un sector primario prácticamente marginal.

Por último, desde el punto de vista demográfico destaca, en relación con la heterogeneidad urbana, una fuerte segregación espacial de los diferentes grupos sociales. Las características de la población son distintas, sobre todo en lo que se refiere a nivel socio-económico o cultural (nivel de instrucción), según la zona en la que residan. Así, nada más opuesto que la población residente en los núcleos de La Moraleja, Ciudadcampo o Fuente el Fresno, con un predominio de profesiones liberales, técnicos cualificados, cuadros directivos, etc., con respecto a la población de escasos recursos económicos e instrucción dedicada a la construcción o a los peores empleos industriales de los barrios marginales, y lo mismo se puede señalar sin ir más lejos entre la población de los ensanches, los primeros inmigrantes vinculados a la construcción, la industria o el comercio de primera necesidad, con respecto a los residentes en los polígonos de vivienda de mayor calidad construidos fuera del ensanche en los años setenta con un mayor predominio de las actividades terciarias, destacando entre ellas las vinculadas a la administración pública o privada.

Por último completa la comprensión espacial de ambos municipios la presencia de la función industrial. En efecto, desde la segunda mitad de los años cincuenta se empezaron a asentar, primero en Alcobendas y luego en San Sebastián de los Reyes, toda una serie de empresas que han conseguido formar al cabo de los años un tejido industrial de importancia que se viene a añadir al ya mencionado paisaje urbano heterogéneo. Del análisis de la industria se pueden obtener varias conclusiones de interés.

En primer lugar el crecimiento industrial es inseparable del proceso de segregación

centrifuga de la residencia y la industria desde la capital a los municipios cercanos. Por un lado las crecientes dificultades de encontrar suelo disponible y barato en la capital, las trabas administrativas cada vez más importantes, etc. y por otro lado el hecho de que en ambos municipios se encontrase ese suelo barato y sin problemas administrativos, junto a la proximidad a Madrid y la accesibilidad al situarse sobre un eje tan importante como la carretera nacional N-I son factores a tener en cuenta para entender el por qué del crecimiento industrial en ambos municipios. En este sentido se destaca el hecho de que cerca del 80% de los centros sean trasladados desde Madrid. En cuanto al factor accesibilidad, la propia localización de la industria pone de relieve su importancia. Las proximidades de la nueva carretera nacional N-I y la antigua carretera de Francia en Alcobendas son las localizaciones escogidas por las empresas. Así los tres polígonos industriales existentes se han instalado en sus proximidades, al igual que otras tres áreas industriales que nacieron ilegalmente y han estado hasta los últimos Planes Generales fuera de ordenación, destacando por su importancia la situada al norte de San Sebastián de los Reyes, entre la carretera nacional N-I y el río Jarama, donde se han asentado un buen número de grandes empresas.

Las formas de producción de suelo industrial se pueden resumir en dos sistemas. Hasta finales de los años sesenta tanto en el ámbito de los actuales polígonos industriales como fuera de ellos se procede a la instalación mediante la compra del suelo rústico necesario y la posterior construcción del establecimiento, tras la tramitación o no de la licencia de construcción. Desde la aprobación del Plan General de 1963 el sistema cambió por cuanto lo normal fue la tramitación de Planes Parciales de Ordenación por parte de promotores profesionales madrileños de suelo industrial o empresas industriales tras la compra del suelo a sus antiguos propietarios. Fuera del ámbito calificado como industrial continuo sin embargo produciéndose el primer mecanismo ante la permisividad municipal.

Por último hay que señalar que el proceso de industrialización es inseparable del crecimiento urbano y demográfico de los dos municipios. Se trata de dos procesos paralelos que han tenido como consecuencia la formación de la actual realidad espacial de ambos municipios, una realidad espacial caracterizada por la diversidad; en efecto, hoy en día encontramos una gran variedad de paisajes residenciales e industriales que reflejan las distintas formas de crecimiento que se han sucedido en los últimos años.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- A.A.V.V. (1974). Contribución a la teoría de la organización ca-
pitalista. Documente d'Anàlisi Urbana, nº 2. Bellaterra (Univer-
sidad Autónoma - Barcelona).
- A.A.V.V. (1975) Los agentes urbanos. Documente d'Anàlisi Urbana
nº 3. Bellaterra (Barcelona). Universidad Autónoma.
- A.A.V.V. (1981) Madrid Estudios de Geografía Urbana. Madrid,
I.C.I.C. Instituto Juan Sebastián Elcano.
- ARCELA GARCÍA A. (1984) Dos instrumentos de trabajo en Geo-
grafía Urbana. Revista Geográfica nº 3-4.
- ARCELA GARCÍA A. (1977). El cinturón urbano de Madrid. Revis-
ta Internacional de Sociología nº 32.
- ARCELA GARCÍA G. (1980). Teoría de la ciudad, Madrid 1980.
- ARCELA GARCÍA J.L. (1984). El proceso urbano de transformación.
- ARCELA F. (1971). Contribution à l'étude de la re-
forme sur les terrains urbains. Recherches et Sociétés nº 2.
- ARCELA GARCÍA A. (1975). Propuesta para un análisis histórico
de la ciudad. Ciudad y Territorio nº 3.
- ARCELA GARCÍA A. (1976). La remodelación del centro de Madrid.
Madrid, 1976.
- ARCELA GARCÍA A. (1979). Madrid: las transformaciones del cen-
tro-ciudad en el modo de producción capitalista. Madrid C.C.A.M.
- ARCELA GARCÍA A. y ARCELA F. (1980) Los centros urbanos. Madrid.
Castro Cultural.
- ARCELA GARCÍA A. (1977) Gijón: industrialización y crecimiento
urbano. Oviedo. Ed. Salinas.
- ARCELA G. (). El antiguo régimen: los señores. Madrid.
Lenza Editorial.
- Area Metropolitana de Barcelona (1970). Una interpretación de
los cambios del suelo en el Area Metropolitana de Barcelona. Bar-
celona.
- ARCELA GARCÍA E. (1984). Estudios de Derecho Urbanístico.

Madrid IEAL.

- AMIGÓ F. (1.974). Análisis del marco institucional de la planificación territorial en España. Rev. Urbanismo y Territorio 4.
- AMIGÓ F. (1.985). Legislación / actuación en disciplina urbanística en la Comunidad Autónoma de Madrid. CEUT nº 37.
- AMIGÓ F. y otros (1.981). Proyecto de la ciudad: Lecturas sobre la producción urbanística del Estado. Escuela Superior de Arquitectura. Madrid.
- AVELLA M. y JORDA F. (1989). La provincia de Madrid. Madrid: Dirección de la Revista Ilustrada de la Provincia. Excmo. Diputación Provincial. Tomo I.
- Ayuntamiento de Madrid (1.929). Informe sobre la ciudad. Año 1.929. Madrid. Oficina Municipal.
- Ayuntamiento de Madrid. La ciudad, Urbanismo y Gestión municipal 1.920-1.940. Ayuntamiento de Madrid. Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Ayuntamiento de Madrid (1.982). Ciudad y crisis económica. La planificación urbana de Madrid ante la salida de la crisis. Oficina Municipal del Plan. Madrid.
- AVELLA ROIG J. (1.974) Los precios del suelo en Aragón. Zaragoza. Banco Industrial de Cataluña.
- AZURMENDI PÉREZ L. (1.981). Orden / Desorden en el Plan de Madrid del 41 en Madrid: cuarenta años de desarrollo urbano (1.940 1.980) Madrid. Ayuntamiento. Oficina Municipal del Plan.
- BAILEY A.S (1.972). Espace urbain, logement et legislation -- L'Espace Géographique nº 4.
- BAILEY A.S. (1.973). Les Théories de l'organisation de l'espace urbain. L'Espace Géographique nº2.
- BAILEY A.S. (1.978) La organización urbana. Teorías y modelos Madrid IEAL.

SMILLEY A.S. (1.973) La organización urbana. Terras y modelos. Madrid IEAL.

- BASTIE J. (1.960) Capital immobilier et marché immobilier parisien Annales de Géographie vol. 69

- BASTIE J. (1964) La croissance de la banlieue parisienne. Paris PUF.

- BASTIE J. (1966). Le sol, élément primordial du paysage urbain Annales de Géographie nº 406.

BASTIE J. (1.980). Espace urbain. París. Masson 1.

- BERNARDO-SANJUAN J. y Chacot J. (1.970) Tratado de Geografía Urbana, Barcelona. Vicens Vives.

- BERNARDO-SANJUAN J. (1.973). Los Pajarillos Altos de Vallidato de un espacio marginal a un espacio integrado. Universidad de Valladolid. CSIC

- BERNARDO-SANJUAN J. (1980) Algunas consideraciones sobre el registro de la Propiedad y su papel en la política de Urbanismo. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario nº 333.

- BERNARDO-SANJUAN J. (1.981) Los Registros de la Propiedad y Mercantiles como sistema de información. Reflexiones en torno a una reforma: libros, estadísticas, índices, legajos. Boletín del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad nº 171.

- BERNARDO-SANJUAN J. (1.978). Características y evolución de la población en seis municipios del Área Metropolitana de Madrid: Alcalá de Henares, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Getafe, Leganés y Alcorcón. Revista Internacional de Sociología nº 26 y 27. Madrid.

- BENITO ARRANZ J. (1.961). Leganés. Un municipio suburbano de Madrid. Estudios Geográficos nº 34-35

- BENTRAN S. (1.982) Arbitrio de plusvalía: algunas consideraciones entorno a su aplicación. CEUT nº 49.

- BETRANDO MJ.(1.931). La ciudad cotidiana. Madrid. IEAL
- BERRY B.J.L. (1.972). City classification handbook: methods - and applications. Chicago. Wiley. Interscience.
- BERRY B.J.L. (1975) Consecuencias humanas de la urbanización. Madrid. Pirámide.
- BIDART LARTE P. (1.964). El desarrollo urbanístico de Madrid. en Madrid 1.964. Madrid IEAL.
- BLANCHARD R. (1911). Grenoble. Etude de Géographie Urbaine. Paris. A. Colin
- BLANCHARD R. (1.922) Une méthode de géographie urbaine, en La vie urbaine
- BLANCHARD R. (1.974). Montreal. revista de Géographie Alpine.
- BOGUE PAUL DEZ M.I. (1.982). Evolución cuantitativa y estructura de la población de Madrid y del SA de su municipio. Geografía
- BOGUE PAUL DEZ M.I. (1.978) Del urbanismo y clases sociales. Materiales para una política municipal. Barcelona. Glume.
- BOGUE PAUL DEZ M.I. (1.973). Los límites de la ciudad. Barcelona. Glume.
- BOGUE PAUL DEZ M.I. (1.962) Géografía urbana de Granada. Zaragoza. Cap. Geografía política del Instituto Juan Sebastián Elcano
- BOGUE PAUL DEZ M.I. (1.983). El espacio urbano: aspectos teóricos y metodológicos. Evolución y cambio en los planteamientos teóricos de la Geografía humana. VII Coloquio de Geografía de Barcelona. Salamanca. A.G.E. 2 vols.
- BOGUE PAUL DEZ M.I. CERRAN DE MIGUEL JA, y BONE BENDORA J. (1.933) Precios del suelo en la ciudad de Madrid (1.967-1.981) VII Coloquio de Geografía. Barcelona. Salamanca AGE. Tomo II.
- BOGUE BENDORA J Y CERRAN DE MIGUEL JA (1.990). Aproximación prospectiva al impacto de las migraciones en las características demográficas de la provincia de Madrid, en II Jornadas de - Estudio sobre la Provincia de Madrid. Madrid, Diputación de Ma-

Orini.

- BOURNEY L.S. (1971) Internal structure of the city. Reading on space and environment. New York. Oxford. Univ. Press.
- BRANDEIS GARCIA J. y RASO HERNANDEZ R. La ciudad lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931). rev. Ciudades y Territorio nº 3.
- BRANDEIS GARCIA J. (1977). Cambio de uso en los edificios residenciales del centro de Madrid. Ciudades y Territorio nº 1.
- BRANDEIS GARCIA J. (1983) El paisaje residencial de Madrid. -- Madrid. RUPU.
- BRANDEIS J, GARCIA BALLESERAS A; RASO LAFUENTE I (1976). La dinámica de la población de Madrid (1940-1970) Boletín de la Real Sociedad Geográfica. Tomo I.
- BRAU L; TARRADO A; TOLARDO C (1973) La evolución de los modelos del suelo sobre la estructura urbana de Lérida. Barcelona. Reuniones Internacionales de Economía Regional.
- BUGALLAL C. (1982) La contribución territorial urbana en la provincia de Madrid. CEMUT nº 49.
- BUGALLAL C. (1976) La urbanización territorial en Barcelona. Laboratorio de Urbanismo de la ETSA 3 volúmenes. Barcelona.
- BUGALLAL C. (1976). Políticas de vivienda versus urbanización marginal. Ciudades y Territorio nº 1. Madrid.
- CASO ALONSO A. (1961). Fuentes para la Geografía Agraria en España. Estudios Geográficos nº 83.
- CASO ALONSO A. (1961) Valor de la inmigración madrileña. Estudios Geográficos nº 84-85.
- CAMPELINO JA (1982) Estructura y paisaje urbano de Cáceres. Cáceres, Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.
- CANADA F (1902) Guía de Madrid y pueblos colindantes. Madrid, E. Tipografía de E. Marso.

- CARPIL SAEZ H. (1969). El modelo de zona residencial urbana. Revista de Geografía de la Universidad de Barcelona. vol. III nº 1 y 2.
- CARPIL SAEZ H. (1973) Percepción del medio y comportamiento geográfico. Revista de Geografía de la Universidad de Barcelona nº1 y 2.
- CARPIL SAEZ H. (1974). Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. Revista de Geografía de la Universidad de Barcelona. nº 1-2
- CARPIL SAEZ H. (1974). Estudios sobre el tipo de urbano. Barcelona.
- CARPIL SAEZ H. (1975). Capitalismo y morfología urbana en España. Barcelona. Los libros de la frontera.
- CARPIL H. (1975). La definición de lo urbano. Estudios Geográficos nº 135 - 136. Madrid.
- CARPIL SAEZ H. (1976). Los estudios urbanos de las migraciones interiores en España. Revista de Geografía de Barcelona nº 1. Barcelona.
- CARPIL SAEZ H. (1981) Filosofía y ciencia en la Geografía Contemporánea. Una introducción a la Geografía. Barcelona. Barcelona.
- CARPIL H; FATECHER M; BATLLORI R (1970). La población básica de las ciudades españolas. Revista de Geografía de la Universidad de Barcelona. Tomo XXI nº 113.
- CARPIL H y MONTOLLA (1977). Aprender de la ciudad. Vilassar de Mar. Sikos-Tau.
- CARRERAS YANEZ JL. (1979). La construcción de viviendas: un análisis económico Información Comercial Española nº 548.
- CARRERAS I VERAQUER C. (1974) Hostafrancs. Un barri de Barcelona. Barcelona. Selecta.
- CARRERAS I VERAQUER C. (1980). Inte. Anàlisi del procés de producció de l'espai urbà de Barcelona. Barcelona, Serpa.

- JORDANA I VILAQUERA C. (1982) L'estructura de la urbanitat i morfologia urbana a Hostafrancs. Revista Catalana de Geografia nº 17.
- JORDANA I VILAQUERA C. (). La evolució morfològica de -
 les urbanitats industrials de tipus intersticial del segle XIX. -
 El barri de Hostafrancs (Barcelona). Revista de Geografia nº 1
 2. Barcelona.
- JORDANA I VILAQUERA C. (1983). La ciutat, des d'ara del fons
rend urbana, Anaya, Madrid.
- JORDANA I VILAQUERA C. (1983). El barri. Aspectes conceptua-
 les de un ele - en b́sico en la organizaci3n del espacio urbano.
 en III Coloquio de Geografia de Barcelona. Valencia. 435 2 vols.
- JORDANA I VILAQUERA C. (1984) Anfons i fonts d'estudi dels pro-
 cessos de creixement urb́. En Los Elementos Pequeños y Vitales a
la Ciudades: Evoluci3n y Actualizaci3n Urbana. II Simposio
d'Estudis Urbans. Lleida. 44 p. recan.
- JORDANA I VILAQUERA C. (1984). Ciudades y Geografia urbana en
 Espa ́a desde 1.980 en III Coloquio Ibérico de Geografia. Barcelo-
 na. Universitat de Barcelona. Facultat de Geografia e ḿ.
- JORDANA I VILAQUERA C. (1986). Los modelos del suelo urbano
 en Estudios de Geografia y Urbanismo. Junta de Castilla y Le3n.
 Salamanca.
- JORDANA C y VILAQUERA J (1988). Los estudios urbanos en Cata-
 lunya. Un campo interdisciplinar. En AA/VV. I Encuentro de Geogra-
 fía Euzkaldunarra-Catalunya. S. Sebastián.
- KATZ H. (1974). El estudio de la Geografia urbana. Madrid
 IEAL
- CASAS TORRES JM. (1975) Ciudades, urbanismo y Geografia. Estu-
 dios Geográficos. nº 67-68
- CASAS TORRES JM. (1988) La ciudad en la Aragona. Universidad

de Zaragoza. Zaragoza.

- CASAS FERNES JM. SUECA FERRA JEZ MI (1974). Primera nota sobre la distribución de la población de Madrid en 1.970. Geographica nº 1-4
- CASTELLS M. (1974) La cuestión urbana. Madrid siglo XXI.
- CASTELLS M. (1977). Ciudad, heterogeneidad y socialismo. Madrid. Siglo XXI.
- CASTELLS M. (1977) Provincias sociales. Madrid, siglo XXI.
- CASTELLS M. (1977). Madrid ante la revolución. La reconstrucción de los barrios de Madrid, Navarra.
- Castells M. (1981) La crisis urbana de Madrid. en La crisis cuarenta años de desarrollo urbano (1.940-1.980). Madrid "Ayuntamiento. Oficina Municipal del Plan.
- CASTELLO M. (1984). Planes de ordenación y gestión. Madrid 1.970-1.982. Ciudad y Territorio nº1 y 2
- CELADA F; LOPEZ F Y PARRA T. (1985) Efectos espaciales de los procesos de reconstrucción del sistema productivo en Madrid. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.
- CHRS. (1975) El análisis interdisciplinar del crecimiento urbano. Madrid IEAL.
- CHABOT G. (1952). Les villes. Revue de Géographie humaine. Paris. Armand Colin.
- CHALINE G. (1981) La dinámica urbana. Madrid. IEAL.
- CHECA MORAN N. y VALCANGEL R. (1984). Actualización de la información del mercado inmobiliario para 1983 y sistematización de la información anterior. Madrid. COMAVI.
- CHORLEY RJ y JAGGETT. P. (1971). La geografía y los modelos socioeconómicos. Madrid IEAL.
- CLARKE S.C. (1975). La sociedad suburbana. Madrid IEAL.

- CLAVAL P. (1974). Les marchés fonciers. Revue Géographique de l'Est nº 1-2.
- CLAVAL P. (1976). La Géographie et les phénomènes de la domination. L'Espace Géographique nº 3.
- CLAVAL P. (1981). La Logique des villes. Paris. LITEC.
- CLIMENTE CUBILLAS E. (1984). Desarrollo urbano y crisis social en el Ferrol. Salamanca. Universidad de Salamanca.
- CLUSA I GUILLERMO J. (1975) Traslados de Industrias en el Área de metropolitana de Madrid. en Ciudad y Territorio nº 4
- CUAM (1980). Gran Castro, con un estudio preliminar de Antonio Bosch Correa. Madrid. CUAM.
- COMISIÓN DE PLAN PARA LA ORDENACIÓN URBANA DE MADRID Y SUS ALREDEDORES. (1950). Plan de creación de núcleos satélites para la edificación de vivienda modesta. Gran Madrid. nº 11
- COMISIÓN GENERAL PARA LA ORDENACIÓN URBANA DE MADRID Y SUS ALREDEDORES (1962). Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid. 1961. Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid.
- COMISIÓN MIXTA DE GOBIERNO Y AYUNTAMIENTO (1972). Informe sobre el catastro urbano y rústico. Barcelona. IFOG
- CORLAJO (1975). Plan Especial de Infraestructura de Transporte de la provincia de Madrid. Madrid. CORLAJO
- CORLAJO (1976) Plan Especial del Gran Espigamiento Demográfico - Metropolitano de Madrid. Madrid CORLAJO
- CORLAJO (1977) Planeamiento y desarrollo urbano de Madrid. Madrid. Ministerio de la Vivienda.
- CORLAJO (1980) El crecimiento histórico del A.M.M. Los municipios del Área. Madrid.
- CORLAJO (1980) Informe sobre Ordenación del territorio en el A.M.M. para un debate. Madrid.
- CORLAJO (1980). Estudio sobre las urbanizaciones de segunda re

- Madrid en la provincia de Madrid. D.A.I.I.M. Madrid.
- ICPLAC (1980) Plan de ordenación de los ríos. Documentos para discusión y debate. CFCU. Madrid.
- ICPLAC (1980). Alcaldías: Documentos para discusión y debate. CFCU. Madrid.
- ICPLAC (1981) Directrices de planeamiento territorial urbano para la evolución del área regional del área metropolitana de Madrid. CFCU. Madrid.
- ICPLAC (1981) Los planes de ordenación urbana de Madrid. Madrid. CIDAM.
- ICPLAC (1982) Análisis cualitativo de la evolución en la corona metropolitana. Serie de Informe de Seguimiento de la directrices de ordenación. Madrid.
- ICPLAC (1982) Carta física ecológica de la provincia de Madrid. Madrid.
- ICPLAC / INGENIERIA. (1977) Estudio de la evolución del área metropolitana de Madrid en el área metropolitana de Madrid, referido al 31 de 1976. Madrid.
- ICPLAC-CEMMA (1977). Documento a promotores del área metropolitana de Madrid. Madrid ICPLAC.
- ICPLAC-CEMMA (1977) Estudios sobre las áreas urbanas del área y la edificación. Madrid. 6 vols.
- ICPLAC. (1984) La actividad económica madrileña. Madrid. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.
- CONSEJO ALVAREZ T. (1984) León: Propiedad y Producción de suelo. Universidad de Oviedo. Oviedo.
- CONSEJO ALVAREZ T. (1986) La iniciativa privada en la producción de suelo urbano: el caso de León. En Jornadas de geografía y Urbanismo Junta de Castilla y León. Salamanca.
- CONSEJO DE URBANÍSTICA (1971). Relaciones entre la estruc-

estudio de la vivienda y la formación del municipio. Barcelona, I.I.C.C.A.B.

- DOMÍNGUEZ P.H. (1971). La economía urbana. Madrid IIAL.

- DOMÍNGUEZ P.H. (1974). Note sur la consommation despace au c-
onclé à la croissance urbaine. Etudes géographiques n°3.

- DOMÍNGUEZ P.H. (1983) Economía y planificación urbana. Madrid, IIAL.

- DÍAZ DE LA HITA J. (1970). Aspectos del desarrollo socioeconómico en la provincia de Madrid. En Desarrollo n° 10, pp. 1-10. Ed. de la Dirección de Urban. Madrid. (Comisión de Urban. Delegación provincial).

- DÍAZ DE LA HITA J. y ALVIRA MARTÍN F. (1986). Problemas de la planificación urbana en España. Madrid. Cereja.

- DÍAZ DE LA HITA J. y ALVIRA MARTÍN F. (1986). Historia de la planificación urbana. Madrid, Ayuntamiento de Madrid.

- DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO (1966). Las operaciones para desarrollar la función municipal de colonización del suelo. Madrid. Secretaría General Técnica del Ministerio de la Vivienda.

- DOW K.L. H. (1977). Land Policy and Urban Growth. Oxford. Pergamon Press.

- ELLIOT P. (1974). El problema de la vivienda en las grandes ciudades. Barcelona. Gustavo Gili.

- FERRAZ DE ALBA J. L. (1971). Valores urbanísticos y valores fiscales. Ciudad y Territorio n°3.

- FERRAZ DE ALBA J. L. (1975). La ciudad de Pírona y la propiedad pública. CAU. Barcelona n° 29.

- FERRAZ J. A. (1981) Las áreas metropolitanas en España: un análisis ecológico. Madrid. Centro de Investigaciones Sociológicas.

- FERRAZ J. (1982) Tendencias y problemática actual de la especulación. Ed. Cincel. Madrid.

- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1973). Los movimientos migratorios españoles durante el ascenso 1961-1970. Geo gráfica nº 2.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1973). Parcelaciones ilegales en suelo urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la ley del suelo. Urbanidad y Territorio nº 2.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1980). Trasplante, espacio y capital. Nuestras culturas.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1982). El crecimiento y la transformación de los barrios: una comparación en el área metropolitana de Sevilla. Estudios Geográficos nº 169, Madrid.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1986). Un modelo de producción de espacio urbano periférico: la zona periurbana de Vilán. En Jornadas de geografía y urbanismo, Junta de Castilla y León. Salamanca.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1979). La evolución morfológica de la contribución territorial rústica. Agricultura y Sociedad nº 3.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1982). Valoraciones, gestión, explotación y desarrollo del suelo y la construcción. Madrid. Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1977). Barcelona. Crecimiento de una metrópolis. París. Ed. P. Langero.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1977). Política de vivienda. Madrid. Ayuso.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1981). El sistema de localización urbana e industrial en La España de las autonomías. Pasado, Presente y Futuro. Tomo I. Así nace el país.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (). Censo de la Población de España según estados y oficios correspondientes a los años 1.786-1.797. Biblioteca de la Real Academia de la Historia.
- FERRAZ DE ALBA DE S. FERRAZ DE ALBA M. (1969). Suelo y segregación social. Revista de

Bibliografía.

- OLIVERA A. (1970). El fenómeno social del turismo. Quilernac n.º 1. Diálogo n.º extraordinario.
- OLIVERA A. (1972). Informe sobre la estructura social de la provincia de Jaén. Madrid. Icaria.
- OLIVERA A. (1973). Madrid, centro administrativo. En Madrid 1973. Madrid ICAI.
- OLIVERA A. (1977). El desarrollo del sector de la construcción en Jaén. En AVI. Política de la vivienda. Madrid Arca.
- OLIVERA A. (1978). La oferta de nuevas viviendas en el área metropolitana de Jaén. Información Comercial Española. n.º 343.
- OLIVERA A. (1982). Construcción y vivienda en Jaén. Información Comercial Española n.º 351.
- OLIVERA A. y OLIVERA A. (1979). Política del suelo: requisitos para una nueva política de vivienda. Información Comercial Española n.º 343.
- OLIVERA A. y OLIVERA A. (1977). El suelo urbano y el plan de ordenación. Boletín de Urbanismo n.º 4.
- OLIVERA A. y OLIVERA A. (1982). El suelo y el valor del suelo en Jaén. Anales de geografía de la Universidad n.º 2.
- OLIVERA A. y OLIVERA A. (1989). El sector terciario del Área Metropolitana Jaén. Estadística n.º 116.
- OLIVERA A. (1976). Las zonas de la contrucción territorial urbana. Revista Internacional de Sociología n.º 15.
- OLIVERA A. (1978). Urbanismo y viviendas marginales en el W de Madrid (barrio del Lucero), en Homenaje a Julio Caro Baroja. Madrid. Centro de Investigaciones Sociológicas.
- OLIVERA A. (1973). Geografía urbana de Madrid. Madrid.

rid, P.O.S.

- MARCIA BALLELLEROS A. (1979). Contracción y curso en Madrid y en la provincia castellano-leonesa. Estudios Geográficos n.º 156-157
- MARCIA BALLELLEROS A. (1980). Madrid y la provincia a través de sus provincias. Madrid C.I.G.
- MARCIA BALLELLEROS A. (1982). Evolución de la estructura en la provincia de Madrid en el intercentro 1970-81. Estudios Geográficos n.º 159. Madrid.
- MARCIA BALLELLEROS A. (1983). Evolución del suelo y estructura urbana. En El espacio y la forma. P.O.S. Madrid P.O.S. físico. Madrid, Universidad Complutense.
- MARCIA BALLELLEROS A. (1985). El espacio del suelo en la estructura de las zonas urbanas. En El espacio y la forma. P.O.S. Madrid P.O.S. físico. Madrid, Universidad Complutense.
- MARCIA BALLELLEROS A. (1987). Los cambios en la estructura de la provincia de Madrid. Revista de Investigación en Geociencias, n.º 12.
- MARCIA BALLELLEROS A. y MARCIA BALLELLEROS A. (1988). El espacio del suelo en la estructura urbana de las zonas urbanas: una relación de las fuentes. En El espacio y la forma. VII Coloquio de Geografía de España. Madrid P.O.S.
- MARCIA BALLELLEROS A., ARAMBURGUE L., BOCALIVA L. (1984). Les cartes des zones urbaines: comment se construisent-elles? Colloque sur les périphéries urbaines. Angers.
- MARCIA BALLELLEROS J. (1981). Notas sobre ideologías y conflictos en el proceso de revisión del Plan General del Área Metropolitana de Madrid. Las perspectivas futuras. Ciudad y Territorio n.º 4.
- MARCIA BALLELLEROS J. (1982). La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística. Ciudad y Territorio n.º 3.
- MARCIA BALLELLEROS J., RUBIO L. (1979). Para comprender la ciudad. Madrid Nuestra Cultura.

- GARCIA DE PABLO J.; GARCIA DE LA FUENTE J.M. (1980). Indice de precios de consumo. Madrid. INE.
- GARCIA DE PABLO J. (1986). La estructura de la red de carreteras de Madrid. Revista de Transportación nº 52.
- GARCIA DE PABLO J. (1982). El plan de desarrollo de la red de carreteras de Madrid. - Revista de Transportación nº 47.
- GARCIA DE PABLO J. (1974). El crecimiento y la estructura urbana de Valladolid. Barcelona. La Caixa de la imprenta.
- GARCIA DE PABLO J. (1983). El crecimiento urbano de Madrid. Instituto de Estudios Demográficos.
- GARCIA DE PABLO J. (1979). La estructura de la red de carreteras de Madrid. Información General nº 543.
- GARCIA DE PABLO J. (1979). Inventario de la red de carreteras de Madrid. Información General nº 544.
- GARCIA DE PABLO J. (1979). El sector de la vivienda en el futuro cercano, medio y largo plazo. Información General nº 545.
- GARCIA DE PABLO J. (1977). Políticas de la vivienda. Madrid, Alianza.
- GARCIA DE PABLO J. (1982). La vivienda, la ciudad y el transporte. Madrid, Alianza.
- GARCIA DE PABLO J. (1977). El crecimiento urbano y la estructura urbana de Madrid. Alianza Editorial.
- GARCIA DE PABLO J. (1970). Un análisis de la problemática del crecimiento urbano. Ciudad y Territorio. nº 3.
- GARCIA DE PABLO J. y GARCIA DE PABLO J. (1977). Crecimiento urbano como inversión en capital fijo. El caso de Barcelona (1940-1975). Ciudad y Territorio nº 2.
- GARCIA DE PABLO J. (1975). Sevilla. Centralidad regional y participación interna de su espacio urbano. Moneda y Crédito. Madrid.

- GARCIA J. (1972). El sector rural de la zona de la ribera de la Segura. Situación Geográfica. n.º 34-35
- GARCIA J. (1977). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1978). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1979). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1980). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1981). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1982). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1983). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1984). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1985). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1986). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1987). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1988). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1989). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1990). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1991). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1992). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1993). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1994). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1995). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1996). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1997). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1998). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (1999). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35
- GARCIA J. (2000). La zona de la ribera de la Segura. Situación. n.º 34-35

(1977). *Journal of the Royal Society of Medicine*, 70, 111-117.

- LÓPEZ DE HARO A. (1972). El desarrollo de las zonas periurbanas. El cielo del suelo: Muelva. Dirección de Investigación nº 2.
- LÓPEZ DE HARO A. (1977). La política social en la urbanización. Madrid. ICAI.
- LÓPEZ DE HARO A. (1978). Las ciudades nuevas en España. París, la Documentation Française. Notes et études documentaires. nº 364-365.
- LÓPEZ DE HARO A. (1980). Evolución urbana y vivienda en España. Dirección General de Urbanismo. Colección de Estudios sobre el medio urbano. Los centros urbanos. Segunda serie. Nº 3.
- LÓPEZ DE HARO A. (1977). El problema de la vivienda. Ed. Gustavo Gili Barcelona.
- LÓPEZ DE HARO A. (1971). Urbanismo y planificación. Barcelona. Pelsaerts.
- MARTÍNEZ, M. FALCÓN J. C. (1978). Política urbana y vivienda. La Documentación de los pavilionarios. Lenguaje del patrimonio nº 4.
- MARTÍNEZ J. H. (1975). Geografía Urbana. Barcelona. D. Cincosena.
- MORERA DE SOLÍS (1967). Las áreas metropolitanas en España y en el extranjero. Estudios del organismo de estudio. Madrid. ICAI.
- MORERA DE SOLÍS (1981). La Ventilla-Almenara: un barrio marginado en el centro de Madrid. Estudio del núcleo nº 162.
- MORERA DE SOLÍS J. C. (1972). Las formas del crecimiento urbano. Barcelona. UTMAS.
- MORERA DE SOLÍS J. (1972). Evolución del planeamiento en España. Ciudad y territorio nº 4.
- MORERA DE SOLÍS J. (1976). El Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid 1963. Ciudad y territorio.
- MORERA DE SOLÍS J. (1972). La política del suelo urbano. Arquitectura nº 162.

- LEAL PALOSQUERO J. (1963). Crecimiento y decrecimiento de Madrid. Evaluación de una crisis. Revista de Occidente nº 27-28 Madrid.
- LEBOUR R. (1973). Les images de la ville. París Anthropos.
- LEFEBVRE H. (1968). Le droit à la ville. Ed. Anthropos. París (trad. castellana en B. XXI. 1977).
- LEFEBVRE H. (1970). La revolución urbana. Madrid. Alianza.
- LEFEBVRE H. (1974). La reducción de la escala. Anthropos. París.
- LEFEBVRE H. (). De lo rural a lo urbano. Barcelona. Península.
- LEIRA E; GAGO J; SOLERA I. (1976). Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano. Ciudad y Territorio nº 2/3.
- LÉVY-DETRÉ J; LOUE R. (1965). La gestion des villes. Analyse des décisions d'aménagement urbain. París. Bordas.
- LIFISTE; A. (1974). Le tribut foncier urbain. Mas ero. París.
- LOIZU M. (1979). La contribución territorial urbana: descripción y análisis de su problemática. CEUNT. nº 20 Madrid.
- LOIZU M. (1982). La revisión de los valores catastrales de la Contribución Territorial Urbana. CEUNT nº 49.
- LOCKME J. (1971). Y a-t-il une rente foncière urbaine. Espaces et Sociétés nº 2.
- LOCKME J. (1972) La politique urbaine dans la région parisienne 1945-1971. Ed. Moutón. París.
- LOCKME J. (1977). Le marxisme, l'Etat et la question urbaine. Ed. P.U.F. París (trad. castellana Ed. B. XXI 1979).
- LOPEZ T. (1986). Diccionario geográfico. Tomo Guadalajara-Madrid. Madrid. Biblioteca Nacional. Sección de Manuscritos y rars sig. 7.300.
- LOPEZ DE LUICIO R. (1982). Política urbana y crisis económica.

LEMI nº 53-54.

- LÓPEZ GÓMEZ A. (1979). Un fenómeno urbano en Madrid: el crecimiento en 1.970 - 1.975. Estudios Geográficos, nº 156-157.
- LÓPEZ GÓMEZ A. (1981). La población de Madrid en los últimos 50 años. I Coloquio Hispano-Luso de Geografía. Salamanca. Universidad de Salamanca.
- LÓPEZ GÓMEZ A. (1981). Desarrollo del área metropolitana próxima. en la rra. Estudios de Geografía Urbana. Madrid. U.S.I.C.
- LÓPEZ GÓMEZ A. (1989). La población de Madrid: el problema del crecimiento urbano y su solución. Estudios Geográficos nº 178-179.
- LÓPEZ GÓMEZ A. (1985). La población de Madrid: del crecimiento a la decadencia (1970-1980). Madrid. Real Academia de Ciencias.
- LÓPEZ GÓMEZ A. (1971). Los años de la expansión actual como fenómeno urbano. Estudios Geográficos nº 172.
- LÓPEZ GÓMEZ F. (1984). La expansión del espacio de montaña como resultado del proceso de creación de espacio de ocio. El caso del Valle de León. En Actas de la XXV Conferencia - Asociación Internacional. Real Academia Geográfica.
- LÓPEZ GÓMEZ L. (1979). La zona urbana de León. Análisis de -- Geografía Regional. León. Colegio Universitario.
- LYNN K. (1970). La imagen de la ciudad. Buenos Aires. Ed. Infinito.
- LLORÉN MARIÁRRES F. (1976). Un mecanismo de producción de suelo urbano. Las parcelaciones particulares. Su aplicación al caso concreto de Gijón. Ciudad y Territorio nº 4.
- LLORÉN MARIÁRRES F. (1978). La producción de suelo urbano en Gijón 1860-1975. Oviedo. Colegio Oficial de Arquitectos de León y Asturias.
- LLUCH E. (1975). La venta del suelo urbano. Información Comer-

cial Española nº 76.

- LLUCH E. (1977). Plusvalías sin contrapartida en los precios - del suelo. III Curso de Planificación Territorial. Madrid. Colegio Oficial de Ingenieros de Minas, Canales y Puertos.

- LLUCH E., GIVARRS J. (1972). Preus del sòl a Catalunya. Barcelona. Barça Catalana.

- MAQUÍ F. (1848-1850). Diccionario geográfico-est.ístico-his--tórico de España y sus posesiones de Ultramar. Madrid. 16 vols.

- MESTRE YRIBARRE F. (1979). La política de vivienda en España. In Publicación Comercial Española. nº 548.

- MORALES P. y JIMENEZ M. (1975). Los precios del suelo y el tamaño de las ciudades en el área regional de Aragón. In II Coloquio de Estudios Regionales. Las Palmas.

- MORALES DE-SOLÍS JO. y GUZMÁN VILLAS C. (1984). Los registros municipales de permisos de obras y los programas de ordenación como fundamento para el análisis del crecimiento de la ciudad. III Coloquio - África de Geografía. Barcelona. Universidad.

- MURILLO RIVERO L. (1981). Santa Cruz de Tenerife: la transformación de la ciudad terminal. Tenerife. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

- MARTINEZ DE PIJON E. (1978). La situación social de Madrid. - Estudios Geográficos nº116

- MARTINEZ DE PIJON E. (1974). Geografía urbana de Logroño. Madrid. Universidad Complutense.

- MARTINEZ PARDO F. (1985). Estudios sobre la renta del suelo. Madrid. Comunidad de Madrid. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

- MAS HERNANDEZ R. (1976). El Plano Parcelario del sector NE del Ensanche de Madrid. Ciudad y Territorio. nº 2.

MAS HERNANDEZ R. (1978). La actividad inmobiliaria del Marqués -

de Salamanca en Madrid 1962-1975. Cluot y Ferrer, 1973.

- HAS FALTADO 3. (1979). Las referencias de la "Canción de la Patria" en el extranjero. Revista de la Patria. Guatemala. 1.

- N.º 1111 1951 . (1952). El barrio de Valencia. El oriente
y el pueblo inmigrante en el Ecuador del siglo XX. I.E.A.L. Ca-
rta.

- HERRERA, R. (1986). El desarrollo de la familia y el rol de la mujer en la familia en Chile y Argentina. en Sociedad y Familia en Chile y Argentina. Centro de Estudios y Opinión. Valparaíso.

1. 1945-1946. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165. 2166. 2167. 2168. 2169. 2170. 2171. 2172. 2173. 2174. 2175. 2176. 2177. 2178. 2179. 2180. 2181. 2182. 2183. 2184. 2185. 2186. 2187. 2188. 2189. 2190. 2191. 2192. 2193. 2194. 2195. 2196. 2197. 2198. 2199. 2200. 2201. 2202. 2203. 2204. 2205. 2206. 2207. 2208. 2209. 2210. 2211. 2212. 2213. 2214. 2215. 2216. 2217. 2218. 2219. 2220. 2221. 2222. 2223. 2224. 2225. 2226. 2227. 2228. 2229. 2230. 2231. 2232. 2233. 2234. 2235. 2236. 2237. 2238. 2239. 2240. 2241. 2242. 2243. 2244. 2245. 2246. 2247. 2248. 2249. 2250. 2251. 2252. 2253. 2254. 2255. 2256. 2257. 2258. 2259. 2260. 2261. 2262. 2263. 2264. 2265. 2266. 2267. 2268. 2269. 2270. 2271. 2272. 2273. 2274. 2275. 2276. 2277. 2278. 2279. 2280. 2281. 2282. 2283. 2284. 2285. 2286. 2287. 2288. 2289. 2290. 2291. 2292. 2293. 2294. 2295. 2296. 2297. 2298. 2299. 2300. 2301. 2302. 2303. 2304. 2305. 2306. 2307. 2308. 2309. 2310. 2311. 2312. 2313. 2314. 2315. 2316. 2317. 2318. 2319. 2320. 2321. 2322. 2323. 2324. 2325. 2326. 2327. 2328. 2329. 2330. 2331. 2332. 2333. 2334. 2335. 2336. 2337. 2338. 2339. 2340. 2341. 2342. 2343. 2344. 2345. 2346. 2347. 2348. 2349. 2350. 2351. 2352

- MARTEL H.F. y CLYDE F. (1959). Reproduction in the Atlantic Ocean. Chapman and Hall, New York.

1. W. J. G. (1977). Notes on the life history of the
1. W. J. G. (1977). Notes on the life history of the

- ANDERSON, RUTHANN JE. (1961). *La Jolla, California, 1961*.
p. viii. 1961 printed C. malgourense.

- STANLEY L. HERNANDEZ DE VILLALBA. (1986). Relación de la estructura territorial en la península de Madrid. - Revista de Geografía. 1986. 14. 1. 1-12.

- REYES GARCIA, (1967). Origenes de las especies de los
- yos y Terción de la Calzate. Boletín del Instituto de Ecología
- México 28.

- PERLIN P. (1973). Methodes quantitatives et aspect unifié. Paris, Masson.

- MIGUEL PUÑOZ V. (1958). Centros y suburbios de Madrid: Fuente
de anal. 5 Anales Geográficos nº 20.

- MILLER E.B. (1975). *Ecología Urbana*. México, D.F.

- FLORENTINO IS. DE LA ROSA GARCIA. Curso de 1939-1940. Geografía de España ID (1940). Plan General de Organización de Madrid de 1941. Madrid.
- GIL, JOSE B. (1983). Geografía demográfica y estadísticas de España y E. depend. Madrid. Inst. de Estadística y Demografía.
- GONZALEZ G. (1961). Madrid en las últimas décadas (1940-1960) en Madrid: cincuenta años de desarrollo urbano 1940-1960 Madrid. Ayuntamiento. Oficina de Plan.
- GONZALEZ G. (1961). El desarrollo urbano de Madrid en los años de posguerra en Madrid: cincuenta años de desarrollo urbano. 1940-60 Madrid. Ayuntamiento. Oficina de Plan.
- GONZALEZ GARCIA L. (1980). Geografía de Gran Bretaña de los años 1940-1980. Madrid.
- GONZALEZ MARTOS G. (1982). La industria y el comercio en el País Vasco. Editorial Gaceta. Vitoria.
- GONZALEZ ORTEGA A. (1983). La agricultura en el País Vasco. Historia de Euzkadi. I. Madrid. Junta Municipal del Distrito de Gaceta novel.
- GONZALEZ ORTEGA A. (1986). La agricultura urbana en la periferia de Madrid. Espasa cal. Universidad Autónoma. Madrid.
- GONZALEZ RUIZ L. (1980). Estudio socio-urbanístico de nueva urbanización de promoción oficial de Madrid. Ciudad y Desarrollo nº 3.
- GONZALEZ RUIZ L. (1983). Urbanos de Promoción Oficial. Madrid. 1983-1974. Madrid. CCAM.
- GARCIA NAVARRO E. (1979). Geografía Urbana, una introducción sistematizada. Oviedo. Universidad de Oviedo.
- GARCIA NAVARRO E. (1980). Introducción al estudio del sistema urbano asturiano . Eia nº 2 Oviedo.
- GOMEZ GRANES F. (1910). Memoria del Proyecto de Urbanización del Extrarradio de dicha Villa. Madrid. Imprenta Municipal.
- J.C.A.O.E. (1984). Las ciudades en Transformación (Administración

ción de desarrollo urbano). Madrid. MOPU. GRATU. 2 vols.

- OLIVA ESCOBINANO JC. (1967-1969). Bibliografía de Madrid y su provincia. Instituto de Estudios Madrileños. 2 vols. Madrid.
- OLIVE MRS. RODRIGUEZ D; VALLS X. (1977). Problemática de la vivienda en España. En I.X.V.V. Política de la vivienda. Madrid. Ayuso.
- OLIVE RJ. Valls X (1976). El sector de la construcción en el desarrollo de España. CAU. Barcelona nº 36.
- OLIVERA POLL, A. (1976) Población activa en Madrid. Estudios Geográficos nº 144.
- OLIVERA POLL AM. (1957). Contornos y subcontornos de Madrid: Trabajo de Andez. Estudios Geográficos nº 69.
- ORTEGA Y NEB D J. (1921). Historia de Madrid y de los pueblos de su provincia. Madrid. Imprenta Municipal 2 vols.
- PATERAL Ph. (1963). Elementos de análisis urbano. Madrid. IEAL.
- PAREDO ALFONSO L. (1984). La ordenación y gestión urbanísticas: un balance crítico. Ciudad y Territorio nº 1-2.
- PARRY L. J. (1964). Economía urbana. Diferentes enfoques. México. F.C.E.
- PIZ D. JIMBLE I. MONTOLIU E. (1962). Población y empleo. Diputación de Madrid.
- PEREZ CAMPOS R y AVELLA J (1973). El prau del sol al País Valencià. Valencia. Banco Industrial de Catalunya 1 vols.
- PEREZ CRESPU MT. (1967). Vicálvera. Contribución al conocimiento de los contornos de Madrid. Estudios Geográficos nº 116.
- PEREZ GONZALEZ R. (1971). La Laguna Aotas de Geografía Urbana. Universidad de Oviedo- Instituto Juan Sebastián Elcano (CSIC) -- Oviedo.
- PEREZ GONZALEZ R. (1971). Proceso del suelo en la laguna. Estudios Geográficos. nº 124.

- PÉREZ GONZÁLEZ JA. (1977). El desarrollo de Oña en Oviedo. Departamento de Geografía de la Universidad de Oviedo, Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias y León. Oviedo.
- PILLET CAPDEPON F. (1964). Geografía urbana de Ciudad Real. Madrid. ANAEL.
- PLAJNERA (1976). Calificación y zonificación del suelo en la provincia de Madrid. Madrid. COPLACO.
- POL F. (1963). Hacia una política de rehabilitación urbana. CEPEI nº 13
- RABAT L. (1961). Proceso de planeamiento metropolitano de Madrid. Ciudad y Territorio nº 4
- PRECEDO LEDO A. (1976). La red urbana de Navarra. Pamplona. Caja de Navarra.
- PRECEDO LEDO A. (1978-80). Un ensayo de análisis y tipificación de la morfología urbana mediante la fotografía aérea. Geographica.
- PRECHER RC. (1953). Rapports de l'actuelle structure urbaine et de l'ancienne structure seculaire. Bulletin de l'Association des Géographes Français nº 235-236
- PRETECHILLE E. (1973). La producción de espacios urbanos. París. Aubin.
- PRUD'HOMME R. (1976). La dirección del crecimiento urbano por la acción sobre los precios, en CNR3. El análisis interdisciplinar del crecimiento urbano. Madrid. IEAL.
- PUYOL ANTULIN R. (1979). Emigración y desigualdades regionales en España. Madrid. ENEBA.
- QUIROS LINARES F. (1960). Get-fa. Proceso de industrialización de una villa de carácter rural en la zona de influencia de Madrid. Estudios Geográficos nº 78.
- QUIROS LINARES F. (1966). El catastro de la riqueza urbana.

Escribidos Terrificos nalll. Madrid.

- ALONSO LINARES F. (1975). Crecimiento espacial de Oviedo. Oviedo. Universidad de Oviedo.
- ALONSO LINARES F. (1983). La construcción del centro urbano Político y especulación del suelo de la Puerta del Sol (1853-1862) Eria.
- BOICARD L. (1978). Sistema de ciudades y ordenación del Territorio. Madrid. Alianza.
- BOICARD L. (1978). Aspectos técnicos del proyecto de recuperación. Ciudad y Territorio. n.º 12
- BOICARD L. (1987). La evolución residencial de la zona de la Puerta del Sol. Un paisaje urbano. Paris. Univ. Strasbourg.
- BOICARD L. (1984). Industria y vivienda en Villaverde. Evolución de un polígono urbano en la periferia de Madrid. Madrid. Univ. Complutense.
- BOICARD L. (1981). Alternative theories for the "spatial formation" of land value. The Barcelona case. En XXI Congreso europeo de la Asociación de Ciudades Nacionales. Barcelona.
- BOICARD L. (1984). Valoración urbanística de sistemas en suelo urbano: un tema a debate. CEUMI n.º 73.
- BOICARD L. (1974). Especulación del suelo? Madrid. Nuestra cultura.
- BOICARD L. (1976). La construcción como mecanismo de acumulación de capital. CNU n.º 38 Barcelona.
- BOICARD L. (1979) La crisis del sector de la vivienda. CEUMI n.º 20.
- BOICARD L. (1982). Política de vivienda y crisis económica. CEUMI n.º 53-54.
- BOICARD L. (1982). La crisis de la vivienda y los municipios. CEUMI n.º 53-54.

- GARCÍA GARCÍA J. (1968). La intervención del Estado en el sector de la vivienda. Información Especial Española nº 565.
- GARCÍA MARTÍNEZ J. (1972). Estructura urbana de España, su evolución de 1950 a 1970. Geographica nº 4.
- GARCÍA SERRA J. (1975). Formación y actividad económica en España. Madrid. Siglo XXI.
- GARCÍA DE JONKOWSKI, R. (1977). El sector inmobiliario en Cataluña. Geografía y Territorio 3.
- GARCÍA GARCÍA J. (1964). Madrid, Urbanismo y evolución municipal 1900-1940. Madrid. Ayuntamiento de Madrid.
- GARCÍA GARCÍA J. (1977). Análisis económico del problema de la vivienda. Barcelona. Ariel.
- GARCÍA DEL PARRILLO J. (1970). El suelo urbano: teorías e implicaciones. Revista Española de Geografía nº 7.
- GARCÍA DEL PARRILLO J. (1963). El análisis de regresión múltiple y su aplicación al estudio de las rentas diferentes del suelo. Anales de Geografía de la Universidad Complutense, nº 3.
- GARCÍA DEL PARRILLO J. (1964). El papel de la vivienda en la producción del espacio urbano de Getafe (1960-1961). En Cartografía Española al XXV Congreso Geográfico Internacional. Real Sociedad Geográfica.
- GARCÍA DEL PARRILLO J. (1962). La ciudad. Madrid. Alianza.
- GARCÍA DEL PARRILLO J. (1971). El suelo, componente de la vivienda. Ciudad y Territorio nº 2.
- GARCÍA DEL PARRILLO J. (1969). El mito del Gran Madrid. Madrid. Guadiana.
- GARCÍA DEL PARRILLO J. (1961). Madrid siglo XX, en Madrid: cuarenta años de desarrollo urbano 1940-1960. Madrid. Ayuntamiento. Oficina del Plan.
- GARCÍA DEL PARRILLO J. (1974). La urbanización marginal y la formación

de plus-values del suelo. Papers nº 3. Universidad Autónoma Barcelona y Jaix Barral.

- BORRERO MONREAL J. (1976). El papel del suelo urbano en el -
proceso de desarrollo capitalista reciente del país valenciano.
Panorama Gersátil nº 9 Valencia.

- BORRERO MONREAL J. (1976). Crecimiento urbano y Especulación
en Valencia. Valencia Aludín.

- BORRERO J. (1965). Desarrollo capitalista y proceso de urbaniza-
ción en el país Valenciano 1900-1975. Valencia Institución Al-
fonso el Magnánimo.

- BUSTILLO M. (1960). Creación del suelo y utilización de la reser-
va urbanística. CEUMI nº 26.

- FERRER MIR M. (1976). Estructura de la propiedad i morfología de
la Barceloneta. en A.A.V.V. Estudio previo a la remodelación de la
Barceloneta. Barcelona. Ajuntament.

- FERRER MIR M. (1979). Propiedad inmobiliaria y espacio urbano:
- aproximación a su estudio. Revista de la Universidad Complutense
nº 115.

- FERRER MIR M. (1973). La Barceloneta del siglo XVIII al Plan de
la ciudad. Barcelona. Los libros de la Frontera.

- FERRER MIR M. (1967). El Catastro, el registro de la propiedad y
el suelo urbano. CEUMI nº 55

- FERRER MIR, M. y LOPEZ GARCIA M. (1962). Fuentes fiscales y regis-
trales y el estudio de la estructura urbana. en Urbanismo e Histo-
ria urbana en el mundo hispano. II Simposio. Madrid. Universidad
Complutense.

- FAVRE UN A. (1974). Le Tertiaire superieur, moteur du developpe-
ment regional. L'Espace Geographique nº 3

- TERAN ALVAREZ M. (1942). Calatayud, Jacaca y Albarracín. Notas
de la historia urbana. Estudios Geográficos nº 6.

- TERRA ALVAREZ M. (1946). VinCenza. Estudio de Topografía Urbana. Estudios Geográficos nº 25.
- TERRA ALVAREZ M. (1961). El desarrollo espacial de Madrid a partir de 1856. Estudios Geográficos nº 24-25.
- TERRA M. (1966). La ciudad como forma de ocupación del suelo y de organización del espacio. Revista de Estudios de la Vida Local nº 1-6.
- TERRA ALVAREZ M. (1967). La ciudad como forma de utilización del suelo y de organización del espacio. Madrid. IRL.
- TERRA ALVAREZ F. (1968). Antecedentes de un urbanismo actual: La ciudad lineal. Madrid. Ciudad Nueva.
- TERRA ALVAREZ F. (1969). Ciudad y urbanización en el mundo actual. Madrid. Eumo.
- TERRA ALVAREZ F. (1971). La situación actual del planeamiento urbano y sus consecuencias. Ciudad y Territorio nº 2.
- TERRA ALVAREZ F. (1978). Planeamiento urbano en la España Contemporánea historia e un proceso imposible. Barcelona. Gustavo Gili.
- TERRA ALVAREZ F. (1981). Notas sobre la historia del planeamiento de Madrid (de los orígenes a la Ley Especial de 1946) en Madrid: cuarenta años de desarrollo urbano (1940-1980). Madrid. Ayuntamiento de Madrid.
- TERRA ALVAREZ F. (1981). Planeamiento en la transición. Ciudad y Territorio nº 4.
- TERRA ALVAREZ F. (1982). Planeamiento urbano en la España Contemporánea. (1900-1980). Madrid. Alianza Editorial.
- TERRA ALVAREZ F. (1983). Crecimiento urbano y planeamiento de Madrid. Revista de Occidente nº 27-28. Madrid.
- TERRA ALVAREZ F. (1984). Ante el nuevo Plan General de Madrid. Arquitectura nº 247.

- TILLY, CH. (1968). La Petite Urbanisation. Ly n. Press. Universitaires de Lyon.
- TILLY J. (1976). El espacio urbano. IEAL Madrid.
- TOPALOV CH. (1970). Les producteurs immobiliers. Essai d'analyse sociologique d'un système d'acteurs immobiliers. Paris. C.S.U.
- TOPALOV CH. (1973). Capital et immobilier. Introduction à l'étude des politiques foncières urbaines. Paris. CSU.
- TOPALOV CH. (1974). Les producteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France. Paris. CSU.
- TOPALOV CH. (1979). La géographie de la ville. Données théoriques vers un análisis. México. Ecol.
- TOPALOV CH. (1984). Jerarquías y rentas urbanas. Madrid. El Siglo XXI.
- TRAPERO ALLEPREGIO JO. (1965). Características del nuevo planeamiento municipal. Estudios Territoriales nº 17.
- TRICAAT J. (1950). Cours de Géographie humaine. II L'Habitat Urbain. Paris. C.O.S.
- TROITINO VINUESA M.A. (1984). Cuenca. Evolución y crisis de una vieja ciudad castellana. Madrid. MCPU.
- TROITINO VINUESA M.A. (1981). La evolución de los precios del suelo en la ciudad de Cuenca. Anales de Geografía de la Universidad Complutense nº1.
- VALENZUELA RUBIO M. (1974). Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid. Revista Estudios Geográficos nº 137.
- VALENZUELA RUBIO M. (1977). La empresa industrial como promotor inmobiliario IV Coloquio de Geografía. Oviedo A.G.E
- VALENZUELA RUBIO M. (1977). Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid. Madrid. IEAL.
- VALENZUELA RUBIO M. (1978). Notas sobre el desarrollo histórico del planeamiento en España. Cuadernos de investigación. Geografía e Historia.

Volumen IV, fasc. 2.

- VIEILLE P. (1974), Mercado del suelo y sociedad urbana: Teherán, Barcelona. Gustavo Gili.
- VILAGRASA J. (1984). Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: el cas de la ciutat de Lleida. 1940-1980, Barcelona. Universitat.
- VILAGRASA i IBARZ J. (1984). La política urbana en los procesos de crecimiento. El caso de la ciudad de Lleida (1938-1980). III Coloquio Ibérico de Geografía, Barcelona.
- VILAGRASA i IBARZ J. (1984). El cadastre de la propietat rústica en àrees periurbanes i els premis municipals de parcel·lació en el estudi de la propietat i de la promoció immobiliària: Lleida (1960-1980), en les ciutats i mitjanes a Catalunya: evolució recent y problemàtica actual. II Setmana d'Estudi Urbà, Lleida 16 p. mecan.
- VILAGRASA i IBARZ J. (1986). La promoció immobiliària. Aproximació a su estudio. en Jornades de Geografia y Urbanismo Junta de Castilla y León. Salamanca.
- VINUESA ANGULO J. (1976). Evolucion de la estructura de actividad en los principales municipios de Madrid y en sus cinco provincia limítrofes. Ciudad y Territorio nº 2-3
- VINUESA ANGULO J. (1976). El desarrollo metropolitano: sus repercusiones geodemográficas. Madrid. IEAL.
- VINUESA ANGULO J. (1978). Distintas delimitaciones del Área Metropolitana de Madrid. Revista Internacional de Sociología, Madrid.
- VINUESA ANGULO J. (1984). Una interesante información sobre el mercado de la vivienda. Estudios Geográficos, nº 174.
- VINUESA ANGULO J; OLIVERA POLL A; ABELLAN GARCIA A. (1981). Análisis territorial: Estudio y valoración de efectivos demográficos. Madrid. C.E.O. T.M.A.
- VINUESA ANGULO J. OLIVERA POLL A; ABELLAN GARCIA. A. (1982). El estudio de la Población. Madrid. IEAL.

- VINAS MEY C. y PAZ R. (1963). Relaciones histórico-geográfico-estadísticas de los pueblos de España hechas por iniciativa de Felipe II. Provincia de Madrid. Instituto Balnes de Sociología. CSIC.
- WISON AG. (1980). Geografía y planeamiento urbano y regional. Barcelona. Cikos-Tau.
- WEBBER . MM et. Al (1974). Indagaciones sobre la estructura urbana. Barcelona Gustavo Gili.
- YNCENGA B. (1981). Comentarios sobre la PAI. Ciudad y Territorio nº 4.

